

Årsredovisning för
Bostadrättsföreningen Gardisten 3
716419-6003

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Noter till balansräkning	11-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Gardisten 3 (716419-6003) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-16. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Gardisten 3 i Stockholms kommun, omfattande adressen Strandvägen 61/Ulrikagatan 6. Bygglov gavs och markarbeten påbörjades 1912. Husbygget påbörjades 1914 och slutfördes 1915. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2074-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
22	Lägenheter, bostadsrätt	4 055

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-02. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Gottlieb Fredrik	Ledamot
Rodebjer Anders	Ledamot
von Seth Gabriel	Ledamot
Bergekrans Eva	Ledamot
Båge Louise	Ledamot

Föreningens firma tecknas av Gottlieb Fredrik, Rodebjer Anders, von Seth Gabriel, Bergekrans Eva och Båge Louise.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening

JA
R

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Davéus Ulf.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Ombyggnad av kökstrapphus. Integration av trapphusyta med lägenhet på plan 2-4
2024	Reparation av gesimsränna
2023	Ombyggnad av ventilationskanaler
2021	Åtgärder efter OVK-besiktning
2020	Upprustning av tvättstuga/Säkerhetsskydd på tak
2019	Byte av mattor i trapphus
2018	Renovering av hissar
2017	Renovering av fönster
2015	Ombyggnad av källare och gård
2014	Renovering av tak och fasad mot gård

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 26 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 26 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trädgårdsskötsel	Stadsträdgården AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med 2026 ska alla bostadsrättsföreningar tillämpa K3-regelverket. Vår förening har valt att övergå redan under 2025. Övergången innebär komponentuppdelning av fastigheten, vilket medför att avskrivningar beräknas separat för olika delar. Denna övergång medfört en högre avskrivning om 1 149 154 kr jämfört med om föreningen hade tillämpat de avskrivningsregler, som gällde för föregående år.

Detta kan initialt ge ett lägre redovisat resultat, men kassaflödet påverkas inte. På sikt ger metoden en mer rättvisande och långsiktig bild av föreningens ekonomi.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

JB
R

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 232	2 134	2 035	1 983
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 516	-2 432	-1 645	-1 257
Soliditet (%)	95%	95%	96%	96%

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	550	526	490	478
Skuldsättning kr/kvm totalyta	1 973	1 983	1 983	1 760
Skuldsättning kr/kvm brf yta	1 973	1 983	1 983	1 760
Räntekänslighet %	4%	4%	4%	4%
Energikostnad kr/kvm	223	241	202	178
Sparande per kvm	-1	-67	-63	18
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100%	99%	97%	97%

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	211 569 778	5 489 571	893 623	-29 006 461	-2 431 987	186 514 524
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			0	0		
Balanseras i ny räkning				-2 431 987	2 431 987	
Årets resultat					-2 516 144	-2 516 144
Belopp vid årets utgång	211 569 778	5 489 571	893 623	-31 438 448	-2 516 144	183 998 380

JB
R

Resultatbehandling

Belopp i kr

Förslag till resultatbehandling

Balanserat resultat	-31 438 448
Årets resultat	<u>-2 516 144</u>
Totalt	-33 954 592

Avsättning till fond för yttre underhåll	0
Uttag ur fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>-33 954 592</u>
Summa	-33 954 592

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

JS
A

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 232 198	2 133 848
Övriga rörelseintäkter		3 960	0
Summa rörelseintäkter		2 236 158	2 133 848
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 179 479	-3 016 460
Övriga externa kostnader	4	-58 151	-94 280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 233 118	-1 083 964
Summa rörelsekostnader		-4 470 748	-4 194 704
Rörelseresultat		-2 234 590	-2 060 856
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 422	5 132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 976	-376 263
Summa finansiella poster		-281 554	-371 131
Resultat efter finansiella poster		-2 516 144	-2 431 987
Resultat före skatt		-2 516 144	-2 431 987
Årets resultat		-2 516 144	-2 431 987

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	<u>192 341 627</u>	<u>194 574 745</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>192 341 627</u>	<u>194 574 745</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>192 341 627</u>	<u>194 574 745</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 498	2 462
Förutbetalda kostnader		<u>61 657</u>	<u>65 502</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>64 155</u>	<u>67 964</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	6	<u>525 126</u>	<u>702 372</u>
Summa kassa och bank		<u>525 126</u>	<u>702 372</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>589 281</u>	<u>770 336</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>192 930 908</u>	<u>195 345 081</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		217 059 349	217 059 349
Fond för yttre underhåll		893 623	893 623
Summa bundet eget kapital		217 952 972	217 952 972
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-31 438 448	-29 006 461
Årets resultat		-2 516 144	-2 431 987
Summa fritt eget kapital		-33 954 592	-31 438 448
Summa eget kapital		183 998 380	186 514 524
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 000 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	8 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	8	77 195	0
Leverantörsskulder		271 684	105 096
Skatteskulder		4 846	3 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		578 803	721 963
Summa kortfristiga skulder		932 528	830 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 930 908	195 345 081

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 234 590	-2 060 856
Avskrivningar	2 233 118	1 083 964
Erlagd ränta och ränteintäkter	-281 554	-371 132
	<u>-283 026</u>	<u>-1 348 024</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-283 026	-1 348 024
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	3 809	-14 919
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	166 588	-175 634
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-64 617	125 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-177 246	-1 413 259
Investeringsverksamheten		
Försäljning av ytan i trapphus	0	1 800 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1 800 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-177 246	386 741
Likvida medel vid årets början	702 372	315 631
Likvida medel vid årets slut	525 126	702 372

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

För anläggningstillgångarna gäller dock komponentavskrivningar, vilket medfört att årets avskrivningar är högre än föregående års avskrivningar med 1 149 154 kr.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till fördelade anskaffningsvärden enligt nedanstående tabell minskade med ackumulerade avskrivningar. Anläggningstillgångarna har delats upp i olika komponenter i syfte att nå en så rättvis värdering som möjligt. I nedan intagna tabell åskådliggörs fördelningen mellan olika identifierade komponenter.

Den genomsnittliga procentsatsen för den årliga komponentavskrivningen uppgår till 2,39 %.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>komponentandel</i>
Stomme & grund	62%
Stamledningar värme	7%
Stamledningar VA	7%
Fasader	5%
Fönster	4%
Yttertak	4%
El	6%
Balkonger	3%
Ventilation	1%
Hiss	1%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

JB
R

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska det inom föreningen bildas en fond för yttre underhåll och att till fonden ska avsättas ett årligt belopp om minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen förfogar inte över något fritt eget kapital och så länge detta förhållande gäller saknas förutsättningar för att besluta om årliga avsättningar. Årets underhållskostnader har redovisats direkt mot årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 231 808	2 122 533
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	8 025
Övriga intäkter	390	3 290
	<u>2 232 198</u>	<u>2 133 848</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	66 650	67 723
Städning	150 581	133 737
Tillsyn, besiktning, kontroller	25 761	24 435
Trädgårdsskötsel	36 750	35 125
Snöröjning	16 125	16 125
Reparationer	215 922	217 257
El	54 743	49 175
Uppvärmning	717 548	746 344
Vatten	130 023	176 780
Sophämtning	102 162	116 082
Försäkringspremie	71 015	64 448
Fastighetsavgift bostäder	37 928	35 860
Övriga fastighetskostnader	8 163	9 488
Kabel-tv/Bredband/IT	17 546	12 058
Revisionarvode	37 125	41 250
Förvaltningsarvode ekonomi	70 765	59 521
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	19 613	7 488
Panter och överlåtelser	0	7 879
Förvaltningsarvode teknik	73 469	71 380
Teknisk förvaltning utöver avtal	17 563	0
Juridiska åtgärder	0	11 063
Övriga externa tjänster	30 702	37 309
	<u>1 900 154</u>	<u>1 940 527</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	190 762	6 581
Värme	48 750	0
Tak	0	328 229
Fasader	0	198 250
Balkonger	39 813	0
Planerat underhåll	0	542 873
	<u>2 179 479</u>	<u>3 016 460</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 179 479	3 016 460

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	23 280	16 998
Konsultarvode	0	55 000
Besiktnings- och utredningskostnader	34 871	22 282
Summa	58 151	94 280

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	85 391 597	85 391 597
-Ombyggnad	5 255 361	5 255 361
-Mark	117 921 728	117 921 728
-Markanläggning	2 607 427	2 607 427
	<u>211 176 113</u>	<u>211 176 113</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 601 368	-15 517 404
-Årets avskrivning enligt plan	-2 233 118	-1 083 964
	<u>-18 834 486</u>	<u>-16 601 368</u>
Redovisat värde vid årets slut	192 341 627	194 574 745
Taxeringsvärde		
Byggnader	69 000 000	60 000 000
Mark	157 000 000	176 000 000
	<u>226 000 000</u>	<u>236 000 000</u>
Bostäder	226 000 000	236 000 000
Lokaler	0	0
	<u>226 000 000</u>	<u>236 000 000</u>

Not 6 Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Danske Bank	0	136 631
Transaktionskonto Fastighetsägarna	525 126	565 741
Redovisat värde vid årets slut	525 126	702 372

Not 7 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2025-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2024-12-31</i>
Danske Bank	2029-10-01	3,20%	4 000 000		4 000 000
Danske Bank	2027-06-30	3,134%	4 000 000		4 000 000
			<u>8 000 000</u>		<u>8 000 000</u>
Långfristig del av låneskuld			8 000 000		8 000 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 8 Checkräkningskredit

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Beviljad kreditlimit	1 000 000	1 000 000
Outnyttjad del	<u>-922 805</u>	<u>-1 000 000</u>
Utnyttjat kreditbelopp	77 195	0

Övriga noter

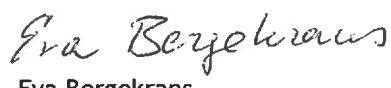
	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000


JB
R


Underskrifter

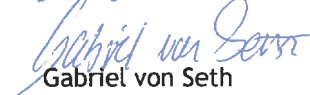
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots ~~elektroniska~~ underskrift.


Anders Rodebjer
Styrelseordförande
2026-04-21


Eva Bergekrans
Ledamot
2026-04-22


Fredrik Gottlieb
Ledamot
2026-04-22


Louise Båge
Ledamot
2026-04-22


Gabriel von Seth
Ledamot
2026-04-22

2026-05-12

Min revisionsberättelse har lämnats och har ~~undertecknats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.~~


Ulf H Davéus
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Gardisten 3, org-nr 716419-6003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gardisten 3 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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.

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 Gardisten 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 revisions- sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions- sed 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 överträdelse 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2026-05-12


Ulf H. Davéus
Auktoriserad revisor