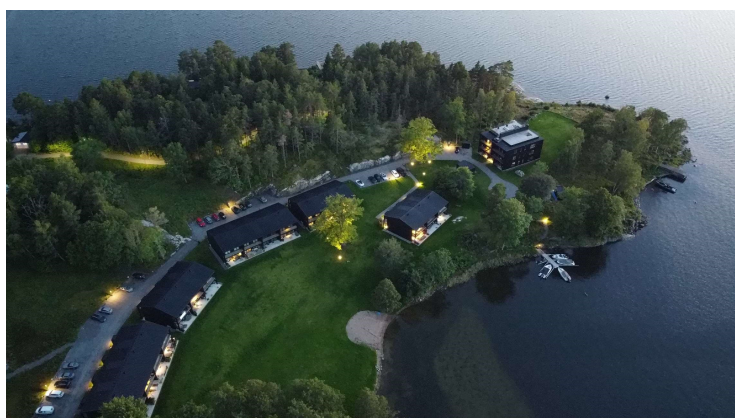


Brf Värmdö Ekudden 1

Org.nr: 769638-4739

Årsredovisning 2025 / 2026

Räkenskapsåret 20250701 - 20260630



Penneo dokumentnyckel: V2X6L-XKIJ-LXTSF-Z1TMH-968SD-25WQT

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Brf Värmdö Ekudden 1, organisationsnummer 769638-4739, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30. 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. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Värmdö.

Föreningen är medlem i Torsby Samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen Värmdö Torsby GA:1.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattnings

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

Fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Styrelse

Ordförande	Stefan Falck
Ledamot	Peter Anderzon
Ledamot	Mattis Forsman
Ledamot	Markku Saarinen
Suppleant	Fredrik Johansson

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-11-19.

Revisor

Auktoriserad revisor Bengt Beergrehn

Valberedning

Valberedningen har bestått av Yvonne Ridderlind sammankallande, och Jonathan Falck

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Björklins Villaväg 6-40

Nybyggnadsår: 2020-2021

Värdeår: 2021

Fastighetsbeteckning: Torsby 1:342

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan upprättades av Sustend AB i november 2023 och omfattar åren 2024-2073.

	Antal	Total yta m ²
Radhus	17	2 278
Lägenheter	6	654
Summa	23	2 932

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I slutet av mars 2026 förföll ett av föreningens tre banklån. Styrelsens intention var att binda lånet på tre år, men då räntan på den tänkta räntebindningstiden bedömdes som hög, valde styrelsen att tills vidare binda lånet på tre månader. Övriga två lån är bundna på ytterligare ett respektive två år.

Ordinarie städdagar genomfördes 5 oktober och 10 maj. Bland annat gjordes stora insatser för att försöka stoppa erosionen av sandstranden, samt för att rensa upp och trimma buskagen mellan lindarna i allén.

Med hjälp av arborister har de stora ekarna, lindallén och ytterligare några skyddsvärda träd besiktats och beskurits. Ett antal träd som befarades kunna falla över husen, respektive var döda, samt ett par stormfällida träd har tagits bort.

Föreningens väg och delar av parkeringarna har under försommaren grusats. Arbetet som utförs av Kentas planeras fortsätta efter sommarsemestrarna, då återstående parkeringsytor kommer att grusas. Inför detta arbete utvärderades även alternativet att genomföra en så kallad tankbeläggning, då bindemedel sprids innan grusning. Av kostnadsskäl valde styrelsen att avvakta med detta.

Föreningen är ålagd att genomföra ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA). För att underlätta detta arbete har ett digitalt verktyg införskaffats i vilket brandskyddsutrustning och kontroller kommer att dokumenteras.

Elektriker har i flera omgångar anlitats för att justera elinstallationerna avseende billaddare, utomhusbelysning och bastu, då befintliga säkringar stundtals inte klarat belastningarna.

Ett avtalsservitut har upprättats och registrerats gentemot grannfastigheten Torsby 1:427, i syfte att säkra tillgången till föreningens vattenmätarbrunnar, vilka är placerade på ängen öster om Torsby Gammelväg.

I samband med den tvåårsbesiktning som gjordes 2023 åtgärdades lösa golvplattor i våtrummen i tre lägenheter. Då problemen återkommit, har dialog förts med byggentreprenören om att återigen åtgärda felen, vilket förväntas kunna ske någon gång efter sommaren 2026.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	38
Tillkommande medlemmar under året	4
Avgående medlemmar under året	3
Under året har 2 överlåtelser skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	39

Flerårsöversikt

	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023
Nettoomsättning, tkr	2 174	2 152	2 001	1 505
Årsavgifter, tkr*	2 086	2 068	1 900	1 409
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 670	- 1 196	- 1 318	- 915
Soliditet, %	80	80	80	81
Balansomslutning, tkr	159 034	159 669	160 902	162 178
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	711	705	647	480
Skuldsättning/kvm, kr	10 608	10 608	10 608	
Skuldsättning/kvm totalyta, kr	10 608	10 608	10 608	
Sparande/kvm, kr	155	142	0	
Räntekänslighet %	14.9	14.8	16.4	
Energikostnad/kvm	101	81	77	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkterna	96	98	95	

*Från och med 2023-07-01 inkluderar årsavgiften debitering av vatten i uträkningen för nyckeltal.

Upplysning vid förlust:

Föreningens negativa resultat för året uppgår till 669 659 kr. Resultatet belastas av planenliga avskrivningar om 1 126 836 kr, vilka inte påverkar föreningens likviditet. Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt och styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

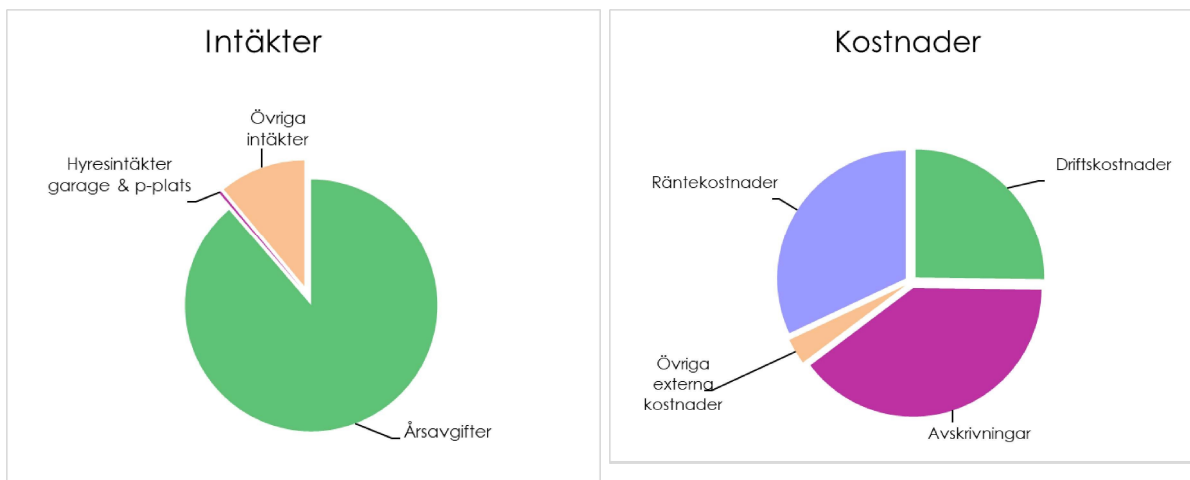
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	118 765 000	13 042 400	351 840	- 2 674 280	- 1 196 230
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			117 280	-117 280	
Balanseras i ny räkning				- 1 196 230	1 196 230
Årets resultat					- 669 659
Belopp vid årets utgång	118 765 000	13 042 400	469 120	- 3 987 790	- 669 659

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 987 790
Årets resultat	- 669 659
Totalt	- 4 657 449

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	117 280
Balanseras i ny räkning	- 4 774 729
Totalt	- 4 657 449

Avsättning till underhållsfond sker med 40 kr/kvm.

Resultaträkning

	Not	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	2 173 940	2 152 018
Övriga rörelseintäkter		4 000	2 591
Summa rörelseintäkter		2 177 940	2 154 609
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-718 240	-1 011 844
Övriga externa kostnader	3	-90 958	-113 778
Avskrivningar		-1 126 836	-1 126 836
Summa rörelsekostnader		-1 936 034	-2 252 458
RÖRELSERESULTAT		241 906	-97 849
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145	188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-911 710	-1 098 569
Summa finansiella poster		-911 565	-1 098 381
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-669 659	-1 196 230
RESULTAT FÖRE SKATT		-669 659	-1 196 230
ÅRETS RESULTAT		-669 659	-1 196 230

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2026-06-30	2025-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	158 350 785	159 477 621
Summa materiella anläggningstillgångar		158 350 785	159 477 621
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		158 350 785	159 477 621
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		30 484	28 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	102 106	78 112
Summa kortfristiga fordringar		132 590	106 201
Kassa och bank			
Kassa och bank		550 324	87 388
Summa kassa och bank		550 324	87 388
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		682 914	193 589
SUMMA TILLGÅNGAR		159 033 699	159 671 210

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 807 400	131 807 400
Fond för yttre underhåll		469 120	351 840
Summa bundet eget kapital		132 276 520	132 159 240
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 987 790	-2 674 280
Årets resultat		-669 659	-1 196 230
Summa fritt eget kapital		-4 657 449	-3 870 510
SUMMA EGET KAPITAL		127 619 071	128 288 730
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	6	10 367 000	20 734 000
Summa långfristiga skulder		10 367 000	20 734 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 367 000	20 734 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	6	20 735 000	10 368 000
Leverantörsskulder		8 986	3 597
Övriga skulder		0	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	303 642	276 643
Summa kortfristiga skulder		21 047 628	10 648 480
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		21 047 628	10 648 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 033 699	159 671 210

Kassaflödesanalys

	Not	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		241 906	-97 849
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 126 836	1 126 836
Summa		1 368 742	1 028 987
Erhållen ränta		145	188
Erlagd ränta		-911 710	-1 098 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		457 177	-69 394
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-26 389	4 264
Förändring av rörelseskulder		32 148	-34 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten		462 936	-100 052
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i byggnader och mark		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		462 936	-100 052
Likvida medel vid årets början		87 388	187 440
Likvida medel vid årets slut		550 324	87 388

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i komponenter. Nedanstående avskrivningsprocent används

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Stomme och Grund	120	0,8
Stomkomplett.Innerväggar	120	0,8
Installationer	40	2,5
Fasad och fönster	50	2
Yttertak	50	2
Hiss	30	3,3
Övigt	120	0,8
Utomhusbelysning brygga & ek	10	10

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäckter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

Not 1. Nettoomsättning

	2025/2026	2024/2025
Årsavgifter bostäder	1 932 217	1 932 216
Hysesintäkter p-platser	6 000	6 000
Debiterade vattenkostnader	153 468	136 042
Debiterade elkostnader	61 557	38 960
Årsavgifter båtplatser	20 698	38 800
Totalt nettoomsättning	2 173 940	2 152 018

Not 2. Driftkostnader

	2025/2026	2024/2025
Fastighetsel	127 136	95 826
Vatten och avlopp	168 399	140 674
Sophämtning	43 250	40 484
Sotning	0	5 200
Grundavtal hiss	4 494	0
Hissbesiktning	2 501	2 421
Fastighetsstäd	35 752	33 496
Open Infra fiberanslutning	3 108	3 108
Försäkring	41 220	39 259
Samfällighetskostnader	87 362	72 381
Förbrukningsmaterial	8 270	2 347
Förbrukningsinventarier	2 949	12 836
Reparation och underhåll	5 106	13 833
Balkonger/altaner	0	489 408
Hiss	27 860	0
Reparation och underhåll el	7 187	0
Reparation och underhåll markytor	153 647	56 501
Reparation och underhåll gård/trädgård	0	2 615
Reparation- och underhållsmaterial	0	1 456
Totalt driftkostnader	718 240	1 011 844

Not 3. Övriga externa kostnader

	2025/2026	2024/2025
Föreningsstämma	1 700	1 700
Medlems- och föreningsavgifter	4 496	4 730
Arvode ekonomisk förvaltning	46 044	44 027
Extra ekonomisk förvaltning	650	2 438
Revisionsarvode	22 625	21 875
Tele- och datakommunikation	3 656	2 438
Konsultarvode	4 333	11 738
Bankkostnader	3 971	4 959
Övriga administrativa kostnader	325	1 295
Föreningsomkostnader	3 098	18 579
Övriga kostnader	60	0
Totalt övriga externa kostnader	90 958	113 778

Not 4. Byggnader och mark

	2026-06-30	2025-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	81 091 334	81 091 334
Anskaffningsvärde mark	81 853 418	81 853 418
Utgående anskaffningsvärden	162 944 752	162 944 752
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 467 131	- 2 340 295
Årets avskrivningar	- 1 126 836	- 1 126 836
Utgående avskrivningar	-4 593 967	-3 467 131
Utgående redovisat värde	158 350 785	159 477 621
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	55 168 000	55 168 000
Taxeringsvärde mark	49 218 000	49 218 000
	104 386 000	104 386 000

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Försäkring	35 770	34 066
FRUBO AB	3 904	3 770
Bostadsrätterna	2 130	2 366
Torsby Samfällighetsförening	49 449	37 910
Sustend	3 092	0
Åre Software AB	5 222	0
Dekra Industrial AB	2 539	0
Summa	102 106	78 112

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2026-06-30	Belopp 2026-06-30	Belopp 2025-06-30
Lån SEB 47316979	2027-03-28	2,42 %	10 368 000	10 368 000
Lån SEB 47317169	2027-03-28	2,94 %	10 367 000	10 367 000
Lån SEB 47317177	2028-03-28	3,10 %	10 367 000	10 367 000
Summa skulder till kreditinstitut			31 102 000	31 102 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-20 735 000	-10 368 000
			10 367 000	20 734 000

Lån med villkorsändringsdag 2027 har som avsikt att förlängas, men redovisas enligt god redovisningssed som kortfristiga. Föreningens finansiering är dock långfristig och lånen kommer att omsättas.

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupet revisionsarvode	18 750	18 750
Upplupna utgiftsräntor	4 284	5 091
Förskottsbetalda avgifter/hyror	253 010	234 426
Övriga upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	16 098	6 876
Förskottsbetalda avgifter båtplatser	11 500	11 500
Summa	303 642	276 643

Not 8. Ställda säkerheter

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckningar	31 102 000	31 102 000
Summa:	31 102 000	31 102 000

Underskrifter

Värmdö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-09-21

Stefan Falck
Ordförande

Peter Anderzon
Ledamot

Mattis Forsman
Ledamot

Markku Saarinen
Ledamot

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

Bengt Beergrehn
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."

Peter Anderzon

Styrelseledamot

Serienummer: 794ff7dc61f9698[...]88827294ea7299

IP: 90.238.xxx.xxx

2026-09-25 11:16:52 UTC



MARKKU SAARINEN

Styrelseledamot

Serienummer: fc653bbbd13b7ad[...]7d0d2a8b7c924f

IP: 217.65.xxx.xxx

2026-09-25 11:36:17 UTC



Bengt Stefan Falck

Styrelseledamot

Serienummer: 8bc8de6b58f8a16[...]d3b35202c76f3d

IP: 81.227.xxx.xxx

2026-09-25 12:37:36 UTC



Karl Mattis Forsman

Styrelseledamot

Serienummer: 9228f6b65f5c5f1[...]c8d5de4256f256

IP: 62.63.xxx.xxx

2026-09-25 12:46:36 UTC



Bengt Ivar Beergrehn

Auktoriserad revisor

Serienummer: 170fdda085a8f42[...]9fab8492ae77e4

IP: 62.20.xxx.xxx

2026-09-25 13:24:37 UTC



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 validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: V2X6L-XK1YJ-LXTSF-Z1TMH-9685D-25WQT

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Värmdö Ekudden 1

Org.nr 769638-4739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Värmdö Ekudden 1 för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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 2026-06-30 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 (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 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 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 Brf Värmdö Ekudden 1 för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30 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 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.

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

Bengt Beergrehn
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."

Bengt Ivar Beergrehn

Auktoriserad revisor

Serienummer: 170fdda085a8f42[...]9fab8492ae77e4

IP: 62.20.xxx.xxx

2026-09-25 13:24:37 UTC



Penneo dokumentnyckel: QYGL6-4BGST-CYL9K-ZDS8R-L6FO1-X1ORF

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 validerings verktyg för digitala signaturer.