

Bostadsrättsföreningen Rönningehöjden

Org.nr: 769636-5068

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rönningehöjden, organisationsnummer 769636-5068, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-07-18

Ekonomisk plan registrerades 2021-06-14

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-16

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Ordförande	Hampus Ulriksson
Ledamot	Niclas Klarke
Ledamot	Gustav Kinnander
Ledamot	Anna Asplang
Ledamot	Filip Markström

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen.

Revisor

Auktoriserad revisor	Jonas Göransson
	JG Revision & Rådgivning i Bromma AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-07-14.

På stämman deltog 14 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Salem Bergåsen 3, Salem Bergåsen 4, Salem Bergåsen 5, Salem Bergåsen 6, Salem Bergåsen 7, Salem Bergåsen 8.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Värdeår: 2021

Totalyta (m²): 1 890

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
3 rok	6
4 rok	12
Summa	18

Totalt antal bostadslägenheter: 18

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

En ny underhållsplan har tagits fram under 2026. Planen fungerar som ett centralt verktyg för styrelsens ekonomiska planering och tekniska förvaltning framöver.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

31 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 0 överlåtelser skett.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 31

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 369	1 609	1 845	858
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 899	- 1 233	- 1 024	- 893
Soliditet %	70	70	70	69
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	723	850	971	449
Skuldsättning / kvm	11 640	11 790	11 880	12 000
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 640	11 790	11 880	12 000
Sparande / kvm	190	13	124	194
Räntekänslighet %	16	14	12	27
Energikostnad / kvm	75	185	253	73
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	99	98	99

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Soliditet (%): Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 580 000	0	- 892 543	- 2 256 157	53 431 300
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		151 200	-151 200		0
Balanseras i ny räkning			- 2 256 157	2 256 157	0
Årets resultat				- 899 379	- 899 379
Belopp vid årets utgång	56 580 000	151 200	- 3 299 900	- 899 379	52 531 921

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 299 900
Årets resultat	- 899 379
Totalt	- 4 199 279

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	75 600
Balanseras i ny räkning	- 4 274 879
Totalt	- 4 199 279

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där det framgår att föreningen har ett positivt kassaflöde.

Det är styrelsens bedömning att förlusten inte har någon uppenbar påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 369 207	1 609 216
Övriga rörelseintäkter		0	1 135
Summa rörelseintäkter		1 369 207	1 610 351
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-262 618	-500 303
Administration och förvaltning	4	-104 420	-197 383
Avskrivningar		-1 258 580	-1 258 580
Summa rörelsekostnader		-1 625 618	-1 956 266
RÖRELSERESULTAT		-256 411	-345 915
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 783	40 427
Räntekostnader och liknande resultatposter		-645 751	-927 054
Summa finansiella poster		-642 968	-886 627
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-899 379	-1 232 542
RESULTAT FÖRE SKATT		-899 379	-1 232 542
ÅRETS RESULTAT		-899 379	-1 232 542

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	74 039 680	75 298 260
Summa materiella anläggningstillgångar		74 039 680	75 298 260
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 039 680	75 298 260
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		208 025	232 038
Övriga fordringar		582 070	543 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 760	313 560
Summa kortfristiga fordringar		846 855	1 089 020
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		846 855	1 089 020
SUMMA TILLGÅNGAR		74 886 535	76 387 280

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		56 580 000	56 580 000
Fond för yttre underhåll		151 200	0
Summa bundet eget kapital		56 731 200	56 580 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 299 900	-892 543
Årets resultat		-899 379	-2 256 157
Summa fritt eget kapital		-4 199 279	-3 148 700
SUMMA EGET KAPITAL		52 531 921	53 431 300
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6 , 7	21 999 599	22 283 100
Leverantörsskulder		14 949	42 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		340 066	630 321
Summa kortfristiga skulder		22 354 614	22 955 980
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		22 354 614	22 955 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 886 535	76 387 280

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-256 410	-345 915
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 258 580	1 258 580
Summa	1 002 170	912 665
Erhållen ränta	2 783	40 427
Erlagd ränta	-645 751	-927 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	359 201	26 038
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar	305 981	871 717
Ökning/Minskning av rörelseskulder	-317 866	-788 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten	347 316	109 112
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-283 501	-170 101
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-283 501	-170 101
Årets kassaflöde	63 815	-60 989
Likvida medel vid årets början	317 610	378 600
Likvida medel vid årets slut	381 426	317 610

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	50

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2025	2024
1 239 228	1 319 851

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Debiterade vattenkostnader

Debiterade elkostnader

Övriga intäkter

2 006	2 936
127 382	111 026
0	174 798
593	603

129 979	289 365
----------------	----------------

Totalt nettoomsättning

I årsavgiften ingår sophantering.

1 369 207	1 609 216
------------------	------------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel

Vatten och avlopp

Sophämtning

2025	2024
7 939	237 880
134 072	111 028
59 796	52 615
201 807	401 523

Funktionell anläggningservice

Obligatoriska service- och besiktningskostnader

Energideklaration

0	17 875
9 900	0
9 900	17 875

Köpta tjänster

Trädgårdsskötsel

Snöröjning/sandning

0	19 750
13 251	27 500
13 251	47 250

Övriga driftkostnader

Försäkring

37 660	33 655
--------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

262 618	500 303
----------------	----------------

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning
Extra ekonomisk förvaltning

2025

2024

39 875

36 250

12 860

22 543

52 735

58 793

Revision

Revisionsarvode

44 750

83 063

Övriga kostnader

Konsultarvode

0

11 044

Bankkostnader

3 302

6 814

Övriga kostnader

3 633

37 668

6 935

55 527

Totalt administration och förvaltning

104 420

197 383

Not 5. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

79 074 000

79 074 000

Utgående anskaffningsvärden

79 074 000

79 074 000

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 3 775 740

- 2 517 160

Årets avskrivningar

- 1 258 580

- 1 258 580

Utgående avskrivningar

-5 034 320

-3 775 740

Utgående redovisat värde

74 039 680

75 298 260

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

30 402 000

30 402 000

Taxeringsvärde mark

11 401 000

11 401 000

41 803 000

41 803 000

Not 6. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Pantbrev i fastighet

35 000 000

35 000 000

Summa:

35 000 000

35 000 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Danske Bank fasträntelån	2026-01-31	2,8 %	21 999 599	22 283 100
Summa skulder till kreditinstitut			21 999 599	22 283 100
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-21 999 599	-22 283 100
			0	0

Not 8. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Stockholm

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-21

Hampus Ulriksson
Ordförande

Niclas Klarke
Ledamot

Gustav Kinnander
Ledamot

Anna Asplang
Ledamot

Filip Markström
Ledamot

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

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 20:06

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 21.04.2026 13:24

DOCUMENT ID:

HkywC04TZx

ENVELOPE ID:

SJyP0REaZg-HkywC04TZx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Rönningeh
öjden.pdf

12 pages

SHA-512:

5e694b2ff41ba52d448c4b192239dfb882164fd12a0ca40
f85f34e276ed8509e13f34c4de7f0baa8e88634388f2525
9d65f3aac82fc9270175ba2217086e7dc9

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
HAMPUS ULRIKSSON hampus.ulriksson@me.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 07:42 23.04.2026 07:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/28) IP: 185.153.212.163
Anna Asplang anna_lange94@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:26 23.04.2026 14:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/20) IP: 94.234.80.169
FILIP MARKSTRÖM filip.markstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:04 23.04.2026 15:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/04/24) IP: 212.133.52.67
NICLAS FREDRIK KLARKE niclas.klarke@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 22:32 25.04.2026 21:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/12/16) IP: 81.225.65.8
GUSTAV KINNANDER gustav.kinnander@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 18:58 28.04.2026 18:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/07/06) IP: 213.115.39.84
JONAS ALLAN GÖRANSSON jonas.goransson@jgrev.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 20:06 28.04.2026 19:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/20) IP: 37.247.27.98

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rönningehöjden
Org.nr. 769636-5068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rönningehöjden för år 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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 Rönningehöjden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 tryggsamt 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.

Anmärkning

Enligt lag om ekonomisk förening ska ordinarie föreningsstämma hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Då föreningen hållit sin stämma 2025-07-14 innebär detta att stämman inte har hållits inom föreskriven tid, vilket föranleder anmärkning.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Förslag till ändring av stadgarna

Styrelsen föreslår en ändring av § 16 i föreningens stadgar för att tydliggöra ansvaret för underhåll och reparationer mellan bostadsrättshavare och förening. Nuvarande stadgar är otydliga och tar inte hänsyn till skillnader mellan bostäder, både mellan och inom bostadstyper (t.ex. värmepumpar, eldstäder). Ändringen syftar till att fördela kostnaderna rättvist genom att lägga större ansvar på respektive bostadsrättshavare. Detta kan leda till att föreningen minskar sitt sparande till underhållsåtgärder, vilket sannolikt gynnar avgiften.

Kursiv text nedan redovisar den nya skrivningen som föreslås till § 16.

§ 16 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att hantering, underhåll och reparationer av dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- *Rummens väggar, golv och tak.*
- *Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten*
- *Till fönster hörande beslag samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm samt angränsande ytor genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.*
- *Ytterdörr samt till ytterdörr hörande beslag samt all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm samt angränsande ytor genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. Vid byte av ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbyte gäller för t.ex. brandklassning och ljuddämpning. Ytterdörrens utsida ska inte avvika utseendemässigt från övriga ytterdörrar.*
- *Eldstäder med tillhörande rökgångar.*
- *Elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer*
- *Installationer för informationsöverföring (data) som är åtkomliga i lägenheten.*
- *Ventiler och luftinsläpp, dock ej delar i yttre fasad eller yttertak*
- *Ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är inom lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet.*
- *Vattenutkastare.*
- *Varmvattenberedare, värmepump och radiatorer.*
- *Golvvärme med samtliga ingående komponenter.*
- *Invändiga ytskikt i förrådsbyggnad.*
- *Altan tillhörande bostaden.*

Styrelsen yrkar att stämman beslutar om ändring av § 16 i stadgarna.