

# Årsredovisning

för

## Brf Bäfvern 20

716417-6690

Räkenskapsåret

2025

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Brf Bäfvern 20 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Styrelsen för Brf Bäfvern 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Hedvig Eleonora församling, Stockholms kommun.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 oktober 2025.

#### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av två separata byggnader, gathus och gårdshus, med totalt 26 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är 2 258 kvm.

#### Fastighetsavgift

Fastigheten belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder. Fastighetsavgiften per lägenhet är 1 724 kr för 2025.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 118 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 37 000 000 kr och markvärdet är 81 000 000 kr. Värdeår är 1940.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal med NABO avseende Teknisk Administrativ Förvaltning för underhåll/stöd av en 50-årig underhållsplan. Vidare har föreningen serviceavtal avseende taksikotning, takvärme, hissar, undercentral och fläktar, gnegarfälla, entrémattor och städning. Övrig skötsel ansvarar föreningens medlemmar för.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras enligt underhållsplan så vi sätter av enligt snittet på den 50-åriga planen, vilket är 47 496 kr för underhållsåtgärder.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Föreningen har slutbetalt det sista fastighetslånet. Se not 9.

#### Arvode

Enligt föreningsstämman beslutades att styrelsen ersättes med 50 000 kr att fritt fördela inom styrelsens ledamöter och suppleanter.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

### **Styrelsen och övriga funktionärer**

Styrelsen fick vid årsstämman den 14 maj 2025 och extra stämman den 30 september 2025 följande sammansättning:

#### ***Ordinarie styrelseledamöter***

Dag Hassler	ordförande
Hans Ramel	vice ordförande
Eric Wallin	
Jesper Linderholm	t.o.m. 30 sep
Magnus Axholt	fr.o.m 30 sep
Helene Stolpe	fr.o.m 30 sep

#### ***Styrelsesuppleanter***

Helene Stolpe	t.o.m. 30 sep
---------------	---------------

Styrelsen hade under 2025 14 protokollförda sammanträden.

#### ***Ordinarie revisor***

Andreas Holman

#### ***Revisorssuppleant***

Joakim Häll

#### ***Valberedning***

Inger Söderbom	sammankallande
Linda Gustavson-Nameth	

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen bytt undercentral till fjärrvärmen och expansionskärlet samt installerat en avgasare för att höja värmesystemets effektivitet och förlänga livslängden.

Från och med 2025 följer föreningen redovisningsregelverket K3 i stället för K2.

Visst åtgärdande av brister i vindsentreprenaden har genomförts under året men fortfarande kvarstår brister och vi har inte nått någon slutuppgörelse med entreprenören. 1,3 msek i obetalade skulder till entreprenören är inkluderat i föreningens kortfristiga skulder. På plussidan har föreningen en av motparten erkänd fordran på 800 tkr (upplåtelseavgift som dock ej bokförts) plus övriga fordringar. Vår förhoppning är att kunna nå en slutuppgörelse under 2026.

### **Fastighetsarbeten tidigare år**

*2021-2024*

- \* Konvertering av råvindar till lägenheter
- \* Ny elservis och central dragnig av el
- \* Nytt tak
- \* Installerat takvärme
- \* Nya hissar
- \* Nya förråd
- \* Renovering trapphus och entré
- \* Ny entréport
- \* Nytt inpasseringssystem
- \* Relining av vertikala stammar i gathuset

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 39 medlemmar (40 medlemmar vid årsskiftet 2024). En överlåtelse har ägt rum.

<b>Flerårsöversikt (Tkr) (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 171	1 096	1 090	1 090
Resultat efter finansiella poster	-957	-2 328	-5 152	-8 752
Soliditet (%)	66	62	65	90
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	499	497	494	554
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	292	315	512
Sparande per kvm (kr/kvm)	-63	-153	-166	0
Räntekänslighet (%)	0,00	0,63	0,64	0,93
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	265	247	232	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,16	95,25	94,90	95,89
Årets res. exkl avskrivningar	-890	-2 264	-5 088	0

Nyupplåtna lägenheter påverkar jämförbarheten mellan åren  
Ingen lokalyta finns  
Nyckeltal som tillkom 2023 är nollmarkerade 2022

### Upplysning vid förlust

Föreningen har de senaste åren använt likviden från en försäljning av två råvindar till en omfattande upprustning av fastigheten. Eftersom föreningen då redovisade enligt K2 belastade utgifterna för denna upprustning resultaträkningen och inkomsten av upplåtelseerna bokades direkt i balansräkningen som upplåtelseavgifter, vilket resulterat i att föreningen bokföringstekniskt ackumulerat stora förluster.

2025 års förlust är huvudsakligen drivet av två orsaker. För det första har vi haft extra kostnader från problemen med vindsentreprenaden i form av besiktningskostnader (66 909 kr), konsulter (238 670 kr) samt juridiskt stöd (279 563 kr). För det andra har avgifterna varit för låga då senaste höjningen gjordes 2017. Styrelsen har därför beslutat att höja avgifterna med 30% fr.o.m. 260101. Föreningens utgående nettokassa är dock god, 1 930 755 kr.

### Förändringar i eget kapital (tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 649	20 069	0	-14 885	-2 328	<b>4 505</b>
Disposition av föregående års resultat:				-2 328	2 328	<b>0</b>
Årets resultat					-953	<b>-953</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 649</b>	<b>20 069</b>	<b>0</b>	<b>-17 213</b>	<b>-953</b>	<b>3 552</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 212 774
årets förlust	-952 711
	<b>-18 165 485</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	47 496
ianspråkta fond för yttre underhåll	-47 496
i ny räkning överföres	-18 165 485
	<b>-18 165 485</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 171 337	1 095 700
		<b>1 171 337</b>	<b>1 095 700</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-93 731	-275 455
Planerat underhåll		-223 976	-1 700 096
Fastighetsavgift/skatt		-39 975	-42 380
Driftskostnader	4	-1 138 359	-1 106 225
Övriga kostnader	5	-571 483	-312 549
Personalkostnader	6	-55 619	-65 000
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-62 862	-64 314
		<b>-2 186 005</b>	<b>-3 566 019</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 014 668</b>	<b>-2 470 319</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 578	152 842
Räntekostnader och liknande resultatposter		-620	-10 727
		<b>61 958</b>	<b>142 115</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-952 710</b>	<b>-2 328 204</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-952 710</b>	<b>-2 328 204</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-952 711</b>	<b>-2 328 205</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

3 502 322

3 073 060

**3 502 322**

**3 073 060**

**Summa anläggningstillgångar**

**3 502 322**

**3 073 060**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Aktuella skattefordringar

11 221

12 076

Övriga fordringar

8

592 199

443 164

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

91 355

92 806

**694 775**

**548 046**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

1 400 000

3 061 000

**1 400 000**

**3 061 000**

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar**

61 150

546 193

**2 155 925**

**4 155 239**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**5 658 247**

**7 228 299**

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 649 256

1 649 256

Upplåtelseavgifter

20 068 815

20 068 815

**21 718 071**

**21 718 071**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-17 212 774

-14 884 569

Årets resultat

-952 711

-2 328 205

**-18 165 485**

**-17 212 774**

#### Summa eget kapital

**3 552 586**

**4 505 297**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

0

659 750

Leverantörsskulder

1 390 804

1 661 048

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

714 857

402 204

#### Summa kortfristiga skulder

**2 105 661**

**2 723 002**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**5 658 247**

**7 228 299**

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-1 014 669	-2 470 320
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		62 862	64 314
Erhållen ränta		59 913	160 234
Erhållen utdelning		7 174	0
Erlagd ränta		-1 219	-10 128
Betald inkomstskatt		39 208	49 628
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-846 731</b>	<b>-2 206 272</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	293 557
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 060	-37 944
Förändring av leverantörsskulder		-270 244	-673 394
Förändring av kortfristiga skulder		313 253	-299 520
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-806 782</b>	<b>-2 923 573</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-492 124	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-492 124</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		0	174 000
Amortering av lån		-659 750	-7 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-659 750</b>	<b>167 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 958 656</b>	<b>-2 756 573</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 889 410	6 645 983
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 930 754</b>	<b>3 889 410</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år då man gått från K2-regelverket till K3-regelverket.

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

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

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	150 år
Stamledning värme	80 år
Expansionskärl och avgasare	20 år
Internet undercentral	30 år
Undercentral	20 år
Stamledning VA	50 år
Fasad puts	40 år
Fasad tegel	100 år
Fönster och fönsterdörrar	40 år
Yttertak	40 år
El	50 år

Balkonger	50 år
Ventilation mekanisk frånluft	20 år
Ventilation självdrag	100 år
Hiss	50 år
Styr & övervakning	15 år

### Komponentindelning

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	1 126 386	1 043 659
Bredband	44 951	52 041
	<b>1 171 337</b>	<b>1 095 700</b>

I årsavgiften ingår värme, el, vatten och TV.

### Not 3 Reparationer

	2025	2024
Reparationer	8 297	43 792
Reparation tvättstuga	0	30 279
Nycklar o lås	0	32 145
Reparation värme	3 625	0
Reparation hissar	3 050	12 196
Sanering skadedjur	0	57 461
Reparation VA	26 451	47 879
Reparation ventilation	29 275	2 125
Reparation övrigt	23 033	49 578
	<b>93 731</b>	<b>275 455</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel grundavtal	6 288	9 219
Trädgårdsskötsel extradeb	10 602	0
Städdagar kostn i samband med	287	50
Städning grundavtal	57 781	0
Systematiskt brandskyddsarbete	3 500	0
Serviceavtal	10 913	5 250
Hiss besiktning	3 625	5 888
Hiss serviceavtal	5 500	5 500
Besiktningkostnader	66 909	190 793
Fastighetsel	63 223	73 097
Fjärrvärme	447 151	442 637
Vatten- och avlopp	87 482	43 059
Avfallshantering	57 847	57 570
Fastighetsförsäkring	52 170	48 761
Skadedjurstillägg	26 134	0
Kabel-tv	15 636	15 388
Bredband	44 640	44 640
Förbrukningsinventarier	14 711	53 740
Förbrukningsmaterial	8 657	240
Självrisker	0	50 050
Snöröjning/sandning	0	8 661
Städning extradebiteringar	40 000	0
Radonmätning	4 750	0
Ek förvaltning grundavtal	41 876	41 876
Ek förvaltning extradeb.	26 363	9 807
Tekn. förvaltning grundavtal	41 866	0
Övrigt	448	0
	<b>1 138 359</b>	<b>1 106 226</b>

#### Not 5 Övriga kostnader

	2025	2024
Datorprogram	1 131	2 750
Kreditupplysning	2 119	2 725
Mobil- och IP-telefoni	1 560	243
Revisionsarvode	27 500	26 000
Avgifter Bolagsverket	1 700	1 850
Upprättande av underhållsplan	0	36 875
Uppdatering av underhållsplan	0	765
Konsultarvoden	244 670	219 100
Bankkostnader	3 200	2 550
Juridisk konsultation	279 563	0
Övriga externa tjänster	1 190	3 688
Bygglovsavgifter	0	4 630
Medlem/föreningsavg, avdragsg	5 020	5 020
Övrigt	3 830	6 353
	<b>571 483</b>	<b>312 549</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala avgifter	5 619	15 000
	<b>55 619</b>	<b>65 000</b>

### Not 7 Byggnader och mark

Förändrad avskrivning pga övergång till K3

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 211 795	3 211 795
Ny-/ersättningsanskaffning	492 124	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 703 919</b>	<b>3 211 795</b>
Ingående avskrivningar	-1 260 304	-1 195 990
Årets avskrivningar	-62 862	-64 314
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 323 166</b>	<b>-1 260 304</b>
Ingående värde mark	1 121 569	1 121 569
<b>Utgående värde mark</b>	<b>1 121 569</b>	<b>1 121 569</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 502 322</b>	<b>3 073 060</b>
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	81 000 000	86 000 000
	<b>118 000 000</b>	<b>116 000 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	118 000 000	116 000 000
	<b>118 000 000</b>	<b>116 000 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	121 597	159 950
Avräkningskonto förvaltare	469 604	282 217
Andra kortfristiga fordringar	998	997
	<b>592 199</b>	<b>443 164</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Föreningen har inget lån längre

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek lån 540613	1,09	2025-03-01	0	659 750
Kortfristig del av låneskuld			0	-659 750
			<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	0	599
Upplupna styrelsearvoden	42 000	42 000
Upplupna lagst soc avg	13 000	16 728
Ber arvode för revision extern	23 750	20 000
Fastighetsel	5 270	7 318
Fjärrvärme	62 887	58 292
Avfallskostnader	8 793	5 477
Vatten och avlopp	17 038	2 335
Förutbetalda avgifter	298 151	233 334
Konsultarvode	117 000	16 100
Städning	2 828	0
Reparationer	2 556	0
Underhåll VA	121 563	0
Telefoni	22	21
	<b>714 858</b>	<b>402 204</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	2 170 000	2 170 000
	<b>2 170 000</b>	<b>2 170 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-05-04

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Dag Hassler  
Ordförande

Hans Ramel

Eric Wallin

Magnus Axholt

Helene Stolpe

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman  
Revisor






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Bäfvern\_20.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-05 10:36:03

Dokumentet är undertecknat av:

 Andreas Mats Jacob Holman (19860423XXXX) Revisor	2026-05-05 10:36:03
 Dag Hassler (19560608XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 10:02:18
 CARL ERIC MIKAEL WALLIN (19910918XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 09:33:25
 HELENE STOLPE (19510626XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 09:41:30
 HANS RAMEL (19641128XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 09:47:31
 MAGNUS AXHOLT (19781230XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 19:57:12



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Bäfvern\_20.pdf (453512 byte)

B85FC5255B1649B576ADAAA76EDECA0406FCC582F94972CAB342A754A7D3A8D36CBDF3A950243F492F32  
063B8B5903EE18D250A1E034C17B9761EC01082DFA63

<https://esign.summera.support/verify>

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bäfvern 20

Org.nr 716417-6690

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bäfvern 20 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Bäfvern 20:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 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 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bäfvorn 20 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

### Revisorers 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 revisionsred 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 revisionsred 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 provar 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

### Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-05 10:36:40

Dokumentet är undertecknat av:

---

 Andreas Mats Jacob Holman (19860423XXXX) Revisor

2026-05-05 10:36:39



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (61758 byte)

C316262B8F48B77EF3F53F5645D0EA161354495ADC0D7B49C0366568811FD13B64533AE512FC37FF4C9E  
4C84C97022986443960652B2D95F6EFEB33F4E046311

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

