

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Utveckla
769633-0294

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Utveckla intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 12 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 12 maj 2026

Ulisse Perotta

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utveckla, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 16 september 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 14 oktober 2016.

Föreningens skattemässiga status

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 november 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Kromosomen 2 i Stockholm kommun.

Föreningens byggnad färdigställdes år 2019. Byggnaden består av ett flerfamiljshus med 77 bostadsrätter samt två lokaler. Den totala boarean (BOA) är ca 4 337 kvm och lokalarean (LOA) ca 180 kvm.

Föreningen har 23 parkeringsplatser i garage.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
47 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
<u>7 st</u>	4 rum och kök
77 st	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector. Inför 2026 byter föreningen till Trygg-Hansa. Från och med 2025 ingår inte längre kollektivt bostadsrättstillägg i försäkringen.

Entreprenaden godkändes på slutbesiktning den 14 mars 2019. Garantitiden löpte ut den 18 november 2023.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Föreningen har två lokaler. Lokalavtal är tecknade för samtliga lokaler och löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Mäddy AB	ja	106	271231
CT Locations AB (kontor)	ja	74	280131

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning lokaler.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i två gemensamhetsanläggningar. GA1 avseende garage och innergård. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. GA2 avseende sopsugsanläggning tillsammans med fastigheterna Kromosomen 1, 3 och 4. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal gällande ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Förening har avtal gällande teknisk förvaltning med Alova Fastighetsteknik AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Ulisse Perotta	Ordförande
Adrian Strömberg	
Matias Lindberg	
Sofia Höglund	

Suppleanter

Millad Matin
Kevin Chan

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Ann-Kristine Jonsson
Adam Arash Höglund

Revisorer

Ordinarie:
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Arvoden

Ordinarie föreningsstämma beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter skall vara två inkomstprisbasbelopp (161 200 kr) exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och registrerades av Bolagsverket den 9 juli 2018. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 12 juli 2018.

Underhållsplan

En underhållsplan initierades 2021 och uppdateras årligen. Planen sträcker sig 50 år framåt i tiden med särskilt fokus på de närmaste tio åren.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Skatter och avgifter

Taxeringsvärdet är fastställt för fastigheten Kromosomen 2 till 270 976 000 kr varav byggnadsvärde 160 600 000 kr och markvärde 110 376 000 kr. Bostadsrättslägenheterna är från och med värdeåret 2019 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler och garage utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari 2025 höjdes årsavgiften med 12 %.

Styrelsen har under året arbetat med att pressa föreningens kostnader inför den kommande treårsperioden. Det innebär inför 2026 bl.a. att den samlade externa fastighetsförvaltningen sänks i storleksordningen 10-15 % till samma eller bättre leveransvillkor samt att försäkringspremien reduceras med 35 %.

En omläggning av lån i december 2025 leder till att genomsnittsräntan sjunker kraftigt inför kommande år. Extra amortering på föreningens lån är gjord 2025 och amorteringarna fortsätter att öka under 2026.

Inga större renoveringar har gjorts, dock är OVK-besiktning genomförd.

Underhållsplanen har också uppdaterats med särskilt fokus på de kommande 10 åren.

Inför 2026 sänks årsavgiften med 10 % med anledning av ovanstående åtgärder.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	100	97
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	18
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-5</u>	<u>-15</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	101	100

Under året har 3 (11) bostadsrätter överlåtits.

En andrahandsuthyrning har blivit beviljad.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2025 är 58 800 kr (år 2024 57 300 kr).

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	5 984	5 461	4 499	4 426
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 032	-2 831	-3 133	-1 806
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	1 463	664	362	1 689
Soliditet (%)	84,2	84,0	83,8	83,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 062	950	735	735
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	15 480	15 777	16 093	16 375
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	16 122	16 432	16 761	17 054
Sparande per kvm (kr/kvm)	356	161	80	343
Räntekänslighet (%)	15,2	17,3	22,8	23,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	194	188	192	160
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,5	75,4	70,9	72,3

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivning

Årets resultat med justeringar av kostnader före avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Hushållsel ingår ej.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	393 875 000	625 140	-9 135 498	-2 830 897	382 533 745
Disposition av föregående års resultat:		204 002	-3 034 899	2 830 897	0
Årets resultat				-2 031 645	-2 031 645
Belopp vid årets utgång	393 875 000	829 142	-12 170 397	-2 031 645	380 502 100

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 170 397
årets förlust	-2 031 645
	-14 202 042
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	220 000
	-145 056
i ny räkning överföres	-14 276 986
	-14 202 042

Upplysning om förlust

Föreningen är en nyproducerad bostadsrättsförening. Föreningens balanserade underskott beror till övervägande del på avskrivningar, ökade kostnader för driftmedia, ett parkeringsgarage inom gemensamhetsanläggningen med låg efterfrågan samt en hög belåningsgrad.

Under 2025 har föreningens styrelse, förutom att höja årsavgifterna, genomlyst hela ekonomin för att frigöra medel för ökad amortering under kommande år. Styrelsen räknar med att genomlysningen får fullt genomslag på de totala kostnaderna under 2026 med omkring 700 000 kr, men där mindre effekt syntes redan i slutet av 2025.

Även uthyrning av garaget förbättras redan början i av 2026, pga nya medlemmar i föreningen.

Amorteringen kommer att vara extra fokuserad framöver och föreningen söker fler lösningar för att minska låneskulden. Målet är i ett första steg komma till en nivå på låneskulden på 10 000-12 000 kr/kvm och i nästa steg arbeta för en nivå på 7 000-10 000 kr/kvm. Förutom den allmänna kostnadsöversynen som görs löpande är det som talar för en förbättring ett relativt lågt underhållsbehov fram till 2035, vilket borgar för att amorteringarna kan ökas successivt och konsekvent. Framtida ekonomiska åtaganden kommer att finansieras via upptagande av lån och anpassningar av årsavgifterna. Styrelsens bedömning är att förlusten inte ska behöva påverka föreningens möjligheter att finansiera åtagandena.

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 984 191	5 461 496
Övriga rörelseintäkter		189 850	280
Summa rörelseintäkter		6 174 041	5 461 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 825 301	-1 765 900
Administrationskostnader	4	-471 052	-387 513
Arvoden och ersättningar	5	-145 692	-200 284
Avskrivningar		-3 494 905	-3 494 905
Summa rörelsekostnader		-5 936 950	-5 848 602
Rörelseresultat		237 091	-386 826
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 313	20 975
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 279 049	-2 465 045
Summa finansiella poster		-2 268 736	-2 444 070
Resultat efter finansiella poster		-2 031 645	-2 830 897
Årets resultat		-2 031 645	-2 830 897

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

450 287 078

453 781 983

Summa materiella anläggningstillgångar

450 287 078

453 781 983

Summa anläggningstillgångar

450 287 078

453 781 983

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

25 156

20 640

Övriga fordringar

7

750 780

413 642

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

110 814

137 089

Summa kortfristiga fordringar

886 750

571 371

Kassa och bank

Kassa och bank

975 483

848 561

Summa kassa och bank

975 483

848 561

Summa omsättningstillgångar

1 862 233

1 419 932

SUMMA TILLGÅNGAR

452 149 311

455 201 915

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

393 875 000

393 875 000

Fond för yttre underhåll

829 142

625 140

Summa bundet eget kapital

394 704 142

394 500 140

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-12 170 397

-9 135 498

Årets resultat

-2 031 645

-2 830 897

Summa fritt eget kapital

-14 202 042

-11 966 395

Summa eget kapital

380 502 100

382 533 745

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

32 525 040

35 392 640

Summa långfristiga skulder

32 525 040

35 392 640

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

37 397 200

35 873 600

Depositionsavgifter

305 733

212 000

Leverantörsskulder

169 832

150 631

Skatteskulder

245 950

252 380

Övriga skulder

152 599

41 734

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

850 857

745 185

Summa kortfristiga skulder

39 122 171

37 275 530

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

452 149 311

455 201 915

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 031 645	-2 830 897
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 494 905	3 494 905
Förändring skatteskuld/fordran	-6 430	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 456 830 664 008

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-4 516	43 260
Förändring av kortfristiga fordringar	244 885	-144 194
Förändring av leverantörsskulder	19 201	-140 121
Förändring av kortfristiga skulder	310 270	-315 479

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 026 670 107 474

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-1 344 000	-1 424 864
------------------------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 344 000 -1 424 864

Årets kassaflöde

682 670 -1 317 390

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 012 804	2 330 193
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 695 474	1 012 803

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

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. Komponentavskrivning tillämpas från och med november 2019.

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 avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Inre underhåll	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad inkl. fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande	120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	4 486 624	4 038 788
Hyror lokaler	813 715	799 044
Hyror garage	511 333	437 730
Fastighetsskatt	91 596	105 053
Bredband	80 924	80 881
	5 984 192	5 461 496

I avgiften ingår vatten, uppvärmning, sophämtning. Hushållselen bekostas av varje lägenhet för sig.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	211 317	202 797
Trädgårdsskötsel	2 884	29 525
Hyra av entrémattor	17 134	22 550
Snöröjning/sandning	18 313	15 988
Systematiskt brandskyddsarbete	23 181	19 984
Hissreparationer	84 854	107 343
Hissbesiktningar	55 803	47 099
Gemensamhetsanläggning	44 288	66 545
El	135 473	160 364
Värme	497 731	483 685
Vatten och avlopp	242 849	206 227
Avfallshantering	81 773	97 026
Försäkringskostnader	87 746	90 159
Bredband	82 330	94 922
Reparationer	83 873	80 136
Besiktningarskostnader	0	3 411
Förbrukningsinventarier	1 928	0
Underhåll ventilation	83 841	15 998
Förbrukningsmaterial	854	1 078
Övriga driftskostnader	0	5 188
Radonmätning	0	15 875
Underhåll	61 216	0
Myndighetskrav	7 913	0
	1 825 301	1 765 900

Not 4 Administrationskostnader

	2025	2024
Kreditupplysningar	5 649	10 220
Hemsida	6 420	10 798
Porto	5 898	10 136
Fastighetsskatt	119 760	126 190
Föreningsgemensamma kostnader	28 520	45 943
Revisionsarvode	36 775	24 185
Ekonomisk förvaltning	171 446	121 412
Bankkostnader	2 200	1 709
Konsultarvoden	64 882	0
Juridisk konsultation	0	13 325
Underhållsplan	13 353	12 927
Övriga poster	16 149	10 668
	471 052	387 513

Not 5 Arvoden och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvode	114 499	152 400
Sociala avgifter på arvoden	31 193	47 884
	145 692	200 284

Arvodet har blivit felbokfört och går inte att jämföras mellan åren. Det ska vara 2 inkomstprisbasbelopp plus sociala avgifter.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	265 426 067	265 426 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 426 067	265 426 067
Ingående avskrivningar	-18 057 017	-14 562 112
Årets avskrivningar	-3 494 905	-3 494 905
Utgående avskrivningar	-21 551 922	-18 057 017
Ingående värde mark	206 412 933	206 412 933
Marknads värde	206 412 933	206 412 933
Utgående redovisat värde	450 287 078	453 781 983
Taxeringsvärden byggnader	160 600 000	166 200 000
Taxeringsvärden mark	110 376 000	149 419 000
	270 976 000	315 619 000

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Klientmedelskonto	719 991	164 243
Skattekonto	43	128 148
Vidarefakturerering till Ikano	30 746	121 251
	750 780	413 642

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	0	28 681
Bredband	20 506	20 662
Fastighetsförsäkring	65 953	87 746
Hiss	24 355	0
	110 814	137 089

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken 786443	2,62	2026-12-01	19 516 000	19 516 000
Handelsbanken 925172	2,92	2028-12-01	15 990 367	17 334 367
Handelsbanken 925165	2,74	2027-12-01	17 932 673	17 932 673
Handelsbanken 786441	2,58	2026-12-01	16 483 200	16 483 200
			69 922 240	71 266 240
Kortfristig del av långfristig skuld			-37 397 200	-35 267 040

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån: 37 397 200 kr.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 35 999 200 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 398 000 kr varav 0 kr som ingår i lån som förfaller.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	114 123	64 085
Styrelsearvoden	161 200	199 100
Beräknade sociala avgifter	50 649	67 339
Revisionsarvode	26 000	23 600
Fastighetsel	12 883	39 652
Fjärrvärme	63 572	61 228
Avfallskostnader	3 785	2 987
Vatten och avlopp	39 371	35 248
Förutbetalda avgifter och hyror	379 274	249 210
Övrigt	0	2 736
	850 857	745 185

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetssinteckningar	78 064 000	78 064 000
	78 064 000	78 064 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen planerar att göra en extra amortering under år 2026.

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen, Brf Utveckla den 2026-02-24

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulisse Perotta

Matias Lindberg

Adrian Strömberg

Sofia Höglund

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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Utveckla.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-24 09:07:24

Dokumentet är undertecknat av:

 ADRIAN STRÖMBERG (19910826XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-23 15:22:28
 MATIAS LINDBERG (19650923XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-23 14:32:46
 Sofia Dafne Caroline Höglund (19920723XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-23 14:38:23
 ULISSE PEROTTA (19720308XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-23 16:45:06
 Tomas Ericson (19780828XXXX) Revisor	2026-03-24 09:07:24



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Utveckla.pdf (235740 byte)

77AC2139CADF11BF74F5FB0ED1086761BEA1E62B1FDBBFD2EC6FBF5B42206240AC0BE19FEDAAA61B1621
BD263FE9A2E9174CDDA787F057929FDE17CDD83D1EF9

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utveckla, org.nr 769633-0294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utveckla för räkenskapsåret 2025 -01-01 – 2025-12-31.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utveckla för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-24 09:08:43

Dokumentet är undertecknat av:

 Tomas Ericson (19780828XXXX) Revisor

2026-03-24 09:08:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (346247 byte)

C235AD494823A4402DBDFBE8BB2B2F1D9ED6C1FD80BF987F120FE906049ADB13FC1A7F9653AE176E9CAD
B839A5FF9D61024C06874AC3EFA1338A12206CE097CD

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support