MEDIATOR
- en del av SBC

2025
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rörstrand 26

SJthwLNyfe-Bk5hDLNyGx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Rörstrand 26

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

SJthwLNyfe-Bk5hDLNyGx

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

SJthwLNyfe-Bk5hDLNyGx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rörstrand 26	2004	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1937.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 953 kvm och 1 lokal om 305 kvm. Byggnadens totalyta är 1 258 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tony Ryttar	Ordförande
Carl Stångberg	Styrelseledamot
Eva-Marie Röhl	Styrelseledamot
Malin Lönn	Styrelseledamot
Martin Westport	Styrelseledamot
Monique Volmerstedt	Styrelseledamot
Jean-Louis Desalles	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

SJthwLNyfe-Bk5hDLNyGx

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

SJthwLNyfe-Bk5hDLNyGx

Utförda historiska underhåll

2004	Rörstambyte El-stigare Samtliga vattenledningar
2005-2006	Tak
2006	Målning av trapphus Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp Drivsystem för hissen
2007	Renovering av hisskorg
2011	Träterrass Expansionskärl Nya vattenpumpar
2015	Målning av tvättstuga
2016	Torktumlare
2017	Takfläkt
2020	Ny elcentral (hyreslokal) Nytt ventilationssystem (hyreslokal) Ny dörr till innergård Ny brandlucka
2021	Radonmätning Sotning
2022	Högtryckssspolning
2023	Rullstolshiss i entrén Ny fjärrvärmecentral
2024	Brandsläckare och brandfiltar till trapphuset
2025	Ny tvättmaskin Obligatorisk ventilationskontroll

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

SJthwLNyfe-Bk5hDLNyGx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 478 404	1 460 058	1 217 836	989 993
Resultat efter fin. poster	220 428	105 017	-617 999	-32 656
Soliditet (%)	59	59	59	57
Yttre fond	538 281	389 256	220 743	-
Taxeringsvärde	49 675 000	49 190 000	49 190 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	991	991	766	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,9	64,7	60	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 010	13 010	13 010	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 855	9 855	9 855	-
Sparande / kvm totalyta, kr	276	184	32	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	30	31	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	223	230	210	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	33	26	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	285	293	267	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,97	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,12	13,12	17,0	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	17 416 704	-	-	17 416 704
Upplåtelseavgifter	3 617 108	-	-	3 617 108
Fond, yttre underhåll	389 256	-	149 025	538 281
Balanserat resultat	-3 203 909	105 017	-149 025	-3 247 917
Årets resultat	105 017	-105 017	220 428	220 428
Eget kapital	**18 324 176**	**0**	**220 428**	**18 544 604**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 098 892
Årets resultat	220 428
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-149 025
Totalt	**-3 027 489**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-3 027 489**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 478 404	1 460 058
Summa rörelseintäkter		**1 478 404**	**1 460 058**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-655 317	-608 260
Övriga externa kostnader	7	-101 686	-97 192
Personalkostnader	8	-38 899	-41 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 684	-126 684
Summa rörelsekostnader		**-922 586**	**-874 091**
RÖRELSERESULTAT		**555 818**	**585 967**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 391	56 978
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-367 781	-537 928
Summa finansiella poster		**-335 390**	**-480 950**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**220 428**	**105 017**
ÅRETS RESULTAT		**220 428**	**105 017**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	28 574 855	28 701 539
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**28 574 855**	**28 701 539**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**28 574 855**	**28 701 539**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 607	34 344
Övriga fordringar	12	1 106 933	761 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	23 070	21 592
Summa kortfristiga fordringar		**1 141 610**	**817 740**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 643 881	1 618 613
Summa kassa och bank		**1 643 881**	**1 618 613**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 785 490**	**2 436 354**
SUMMA TILLGÅNGAR		**31 360 345**	**31 137 892**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 033 812	21 033 812
Fond för yttre underhåll		538 281	389 256
Summa bundet eget kapital		**21 572 093**	**21 423 068**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 247 917	-3 203 909
Årets resultat		220 428	105 017
Summa fritt eget kapital		**-3 027 489**	**-3 098 892**
SUMMA EGET KAPITAL		**18 544 604**	**18 324 176**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	6 949 000
Övriga långfristiga skulder		70 000	0
Summa långfristiga skulder		**70 000**	**6 949 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	12 398 111	5 449 111
Leverantörsskulder		45 242	53 643
Skatteskulder		11 338	3 962
Övriga kortfristiga skulder		18 057	86 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	272 993	271 701
Summa kortfristiga skulder		**12 745 741**	**5 864 716**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**31 360 345**	**31 137 892**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**555 818**	**585 967**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	126 684	126 684
	682 502	**712 651**
Erhållen ränta	32 391	56 978
Erlagd ränta	-371 018	-574 429
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**343 875**	**195 200**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 739	21 296
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-64 738	-35 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**300 876**	**181 250**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	70 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**70 000**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**370 876**	**181 250**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 379 207**	**2 197 957**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 750 082**	**2 379 207**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rörstrand 26 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,67 - 2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	944 808	944 808
Hyresintäkter lokaler	517 896	509 868
Påminnelseavgift	1 020	660
Dröjsmålsränta	617	66
Pantsättningsavgift	4 704	0
Överlåtelseavgift	2 940	0
Administrativ avgift	539	0
Andrahandsuthyrning	5 880	4 656
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	**1 478 404**	**1 460 058**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 747	5 538
Städning enligt avtal	37 356	36 036
Hissbesiktning	6 358	2 236
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	13 000	0
Brandskydd	0	11 424
Serviceavtal, hissar	5 618	5 420
Summa	**68 079**	**60 654**

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	14 381
Tvättstuga	57 225	0
Dörrar och lås/porttele	763	17 438
VVS	3 419	0
Hissar	8 115	7 334
Summa	**69 522**	**39 153**

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	31 198	37 151
Uppvärmning	281 021	289 962
Vatten	45 803	41 328
Sophämtning/renhållning	69 018	58 998
Summa	**427 040**	**427 439**

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 634	25 802
Kabel-TV	6 812	6 712
Fastighetsskatt	57 230	48 500
Summa	**90 676**	**81 014**

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 583	0
Revisionsarvoden extern revisor	28 191	28 950
Förvaltningsarvode enl avtal	44 628	42 456
Överlåtelsekostnad	7 351	0
Pantsättningskostnad	4 704	0
Administration	9 600	18 292
Konsultkostnader	0	7 494
Bostadsrätterna Sverige	4 630	0
Summa	**101 686**	**97 192**

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 600	31 925
Arbetsgivaravgifter	9 299	10 030
Summa	**38 899**	**41 955**

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	367 764	536 946
Dröjsmålsränta	15	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	982
Summa	**367 781**	**537 928**

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 277 066	30 277 066
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**30 277 066**	**30 277 066**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 575 527	-1 448 843
Årets avskrivning	-126 684	-126 684
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 702 211**	**-1 575 527**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**28 574 855**	**28 701 539**
I utgående restvärde ingår mark med	*13 669 130*	*13 669 130*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 675 000	14 190 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	35 000 000
Summa	**49 675 000**	**49 190 000**

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 375	80 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**80 375**	**80 375**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-80 375	-80 375
Utgående ackumulerad avskrivning	**-80 375**	**-80 375**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	731	638
Övriga kortfristiga fordringar	0	573
Transaktionskonto	192 264	141 734
Borgo räntekonto	913 938	618 859
Summa	**1 106 933**	**761 804**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 425	7 439
Förutbet försäkr premier	12 926	12 450
Förutbet kabel-TV	1 719	1 703
Summa	**23 070**	**21 592**

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-02-28	2,71 %	5 449 111	5 449 111
Swedbank hypotek AB	2026-08-25	2,87 %	6 949 000	6 949 000
Summa			**12 398 111**	**12 398 111**
Varav kortfristig del			12 398 111	5 449 111

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 398 111 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 682	4 676
Uppl kostn el	2 802	2 909
Uppl kostnad Värme	38 663	38 421
Uppl kostn räntor	15 188	0
Uppl kostn vatten	7 651	6 879
Uppl kostnad Sophämtning	11 503	9 833
Upplu kostnad förvaltning	3 719	3 538
Uppl kostnad arvoden	29 600	29 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 300	9 238
Uppl ränta bokslut	0	18 425
Förutbet hyror/avgifter	122 385	122 382
Beräkn arvode revision	27 500	26 000
Summa	**272 993**	**271 701**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 600 000	14 600 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	**14 600 000**	**14 600 000**

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-14.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Tony Ryttar
Ordförande

Carl Stångberg
Styrelseledamot

Eva-Marie Röhl
Styrelseledamot

Malin Lönn
Styrelseledamot

Martin Westport
Styrelseledamot

Monique Volmerstedt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

SJthwLNyfe-Bk5hDLNyGx

SEALED BY Verified SJTHWLNYFE-BK5HDLNYGX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
26.05.2026 07:39

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 15.05.2026 10:22

DOCUMENT ID:
Bk5hDLNyGx

ENVELOPE ID:
SJthwLNyfe-Bk5hDLNyGx

DOCUMENT NAME:
Brf Rörstrand 26, 769610-1422 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
5c1d0a8bf4b17ca9744306fa153d6a8a7a13994e70d3f1701e2f6a5352d3b3b9a20e5408038bd07f0a93440d2e21431887ea57226dd0f5f6581c00cd8e9805e9

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
1. MARTIN WESTPORT	**Signed**	**15.05.2026 10:30**	**eID**	**Swedish BankID**
westport_m@hotmail.com	Authenticated	15.05.2026 10:29	Low	IP: 94.191.136.169
2. Carl Stångberg	**Signed**	**15.05.2026 11:35**	**eID**	**Swedish BankID**
carl.stangberg@gmail.com	Authenticated	15.05.2026 11:32	Low	IP: 80.216.7.12
3. MALIN MARIA LÖNN	**Signed**	**17.05.2026 17:52**	**eID**	**Swedish BankID**
lonn.malin93@gmail.com	Authenticated	17.05.2026 17:48	Low	IP: 80.216.18.119
4. EVA-MARIE RÖHL	**Signed**	**18.05.2026 07:12**	**eID**	**Swedish BankID**
emrohl@gmail.com	Authenticated	15.05.2026 17:08	Low	IP: 217.213.92.203
5. BJÖRN OLOV TONY RYTTAR	**Signed**	**25.05.2026 10:42**	**eID**	**Swedish BankID**
t.ryttar@gmail.se	Authenticated	25.05.2026 10:42	Low	IP: 151.236.204.150
6. Monique Isabelle Volmerstedt	**Signed**	**25.05.2026 21:54**	**eID**	**Swedish BankID**
monique.volmerstedt@gmail.com	Authenticated	15.05.2026 10:22	Low	IP: 90.129.193.151
7. NIKLAS FEIFF	**Signed**	**26.05.2026 07:39**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	26.05.2026 07:39	Low	IP: 217.13.237.18

* 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

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

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 Bostadsrättsföreningen Rörstrand 26, org.nr 769610-1422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 26 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 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 beslut har fattats om att avveckla 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 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:

BythDL4Jfl-BkqhD8Ekfe

- 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 Rörstrand 26 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.

BythDL4Jfl-BkqhD8Ekfe

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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

BythDL4Jfl-BkqhD8Ekfe

SEALED BY Verified BYTHDL4JFL-BKQHD8EKFE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
26.05.2026 07:38

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 15.05.2026 10:22

DOCUMENT ID:
BkqhD8Ekfe

ENVELOPE ID:
BythDL4Jfl-BkqhD8Ekfe

DOCUMENT NAME:
Brf Rörstrand 26 Revisionsberättelse 2025-12-31.pdf
3 pages

SHA-512:
34679647904249cf1750a32612cd12baf066e21341a92360317a1e7eecf4461e26c4193eb0f74aa5b7c84367dcbcd32898ea185f02e5791be8b1836b4d789baa

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF	**Signed**	**26.05.2026 07:38**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	26.05.2026 07:38	Low	IP: 217.13.237.18

* 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