Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Stora Berg

769602-8492

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Revisionsberättelse	Bil.

Dokument-ID 092221155557568964524 Signerat AE, AH, HP, KW, VW, PL

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stora Berg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
Fastighet och lägenhetsfördelning
Föreningens fastighet i Sundbyberg, kv. Bageriet 1, förvärvades från Galco AB i oktober 1999.
Föreningen tillträdde fastigheten 1999-10-05.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadrättsförening.
På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 22 lägenheter och 3 lokaler. Lokalerna är hyresrätter.
Föreningen äger fastigheten som har friköpt mark.

Lägenhetsfördelning:

6st	1 rum och kök
6st	2 rum och kök
9st	3 rum och kök
1st	4 rum och kök

Total bostadsyta:	1 779 kvm
Total lokalyta:	395 kvm

Föreningens stadgar
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-06-24.

Ekonomisk plan
Den ekonomiska planen registrerades hos PRV 1999-06-14.

Lokaler
Föreningens lokalhyresgäster har under året bestått av Espresso House Sweden AB (2015-01-02), Salongen, Landsvägen 41 HB (2010-07-01), Jobb Store i Sverige AB (2021-02-15).

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA, Svensk filial (Tidigare Vardiaa Försäkrings AB som förvärvats). I försäkringen ingår bl.a. ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Dokument-ID 092221155557568964524 Signerat AE, AH, HP, KW, VW, PL

Fastighetsskatt
Fastigheten har åsatts värdeår 1990.
Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad för bostäder med 1 724:-/lägenhet.
Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1% av tax.värdet

Underhållsplan
2016-11-29 har en ny underhållsplan upprättats av en extern konsult, Helm Project Management, efter en besiktning för att få en uppfattning om erforderliga underhållsåtgärder under de kommande 10-15 åren. Underhållsplanen påvisar ett totalt underhållsbehov 2 158 000 kr under den kommande 10 års perioden (2016-2026). Med hänsyn taget till den tidigare avsättning som gjorts till fonden för yttre underhåll finns ytterligare avsättningsbehov på 1 110 806 kr under den kommande 10-års perioden, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig avsättning med 111 081 kr.

Förvaltning
Föreningen har genomfört ordinarie stämma 2025-05-27.
Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.
Firmatecknare har varit hela styrelsen eller två ordinarie ledamöter i förening.
Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB. Den ekonomiska förvaltningen har skötts löpande och i nära samarbete med föreningens styrelse.
Den tekniska förvaltningen som bl. a. innehåller fastighetsservice, felanmälan och jourservice har skötts av CFAB City Förvaltning AB.
Den veckovisa städservicen har skötts av Städgladen AB.
Föreningen har tecknat avtal med Brandsäkra Norden AB gällande systematiskt brandskyddsarbete (SBA) samt brandskyddsansvar.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Dokument-ID 09222115557568964524 Signerat AE, AH, HP, KW, VW, PL

Medlemsinformation
Styrelse
Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-27 bestått av:

Ordinarie ledamöter

Annelie Ehn	Ordförande
Anna Hagman	Sekreterare
Kristina Wakander	Kassör
Hans Petersson	
Veronica Winterstein	

Suppleanter
Magnus Wahllöf
Gena Brorén

Ordinarie revisor
Borev Revision AB

Valberedning

Paula Brorén	(Sammankallande)
Annelie Törnvall	

Lägenhetsöverlåtelser
2 st lägenhetsöverlåtelser har ägt rum under räkenskapsåret.
Föreningen hade vid årets slut 33 medlemmar.

Verksamhet under året som gått

Föreningen har följande avtal:
Emvix Förvaltning & Byggservice AB angående ekonomisk förvaltning.
CFAB, Cityförvaltning AB avseende teknisk förvaltning.
Städgladen AB avseende städning.
Norrenergi avseende fjärrvärme och kontroll av vår undercentral i fastigheten.
Vattenfall som elleverantör
Inspecta för kontrollbesiktning av vårt tryckkärl för värme- och vattentryck i vår fastighet.
DM Tak AB för snöskottning av våra yttertak inkl.borttagande av istappar från taket.
Hisskontakt Norden AB avseende kontinuerlig service och funktionskontroll av våra hissar. Den årliga kontrollbesiktningen av hissarna utförs av Hissbesiktningar i Sverige AB.
LåsPunkten AB avseende lås- och nyckelservice, dörrkontroll etc.
Comhem AB för TV.
Sundbybergs stadsnät för fiberoptisk stadsnätanslutning för TV, bredband och telefoni för de som önskar ansluta sig.
Elis Textilservice AB (fd.Berendsen Textil AB) avseende en entrématta i respektive entré.
Tebe Vent Service AB avseende service ventilation i lokalerna
Brandsäkra Norden AB gällande systematiskt brandskyddsarbete (SBA) samt brandskyddsansvar.

Föreningen har medlemskap i Bostadsrätterna Sverige.

Information till medlemmarna i föreningen har skett skriftligt via internbladet ”Klippet” och ”Meddelanden” samt via anslag i entréerna.

Föreningen äger marken till fastigheten Bageriet 1. Skötsel av föreningens innergård sker på entreprenad och kostnaden fördelas delvis med grannföreningen. Soprummet delas med grannföreningen och kostnaden fördelas rättvist mellan föreningarna.

Under det gångna året har föreningen omförhandlat avtalet med Espresso House.
En ny underhållsplan har tagits fram.
Taket har renoverats och fönsterbleck och stuprör är målade.
Job store har sagt upp sitt avtal och förhandling med ny hyresgäst pågår.

Årsavgifterna har inte höjts under 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	2 377	2 284	2 255	2 079
Resultat efter finansiella poster	81	418	-132	28
Soliditet (%)	59	57	55	53
Skuldsättning per kvm (kr)	3 399	3 627	3 811	4 270
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt (kr)	4 154	4 432	4 654	5 134
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	436	400	438	415
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	33	31	35	36
Sparande per kvm (kr)	344	309	203	242
Räntekänslighet (%)	10	11	11	12
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	265	253	232	204

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Vid nyckeltalet låneskuld kr/kvm 1 har den totala skulden till banker & kreditinstitut ställts i förhållande till den totala bostadsarean (BOA) samt ytan för uthyrningsbara lokaler (LOA).

Dokument-ID 09222115557568964524 Signerat AE, AH, HP, KW, VW, PL

Förändringar i eget kapital

	Insatser & Uppl. avg	Kapital-tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 435 398	718 156	1 544 703	1 187 571	417 893	**11 303 721**
Disposition av föregående års resultat:				417 893	-417 893	**0**
Årets avsättning Yttre fond			111 081	-111 081		**0**
Årets resultat					81 458	**81 458**
Belopp vid årets utgång	**7 435 398**	**718 156**	**1 655 784**	**1 494 383**	**81 458**	**11 385 179**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 494 383
årets vinst	81 458
	1 575 841

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll enl underhållsplan	111 081
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-425 869
i ny räkning överföres	1 890 629
	1 575 841

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

Dokument-ID 09222115557568964524 Signerat AE, AH, HP, KW, VW, PL

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	2 377 095	2 283 916
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**2 377 095**	**2 283 916**
Rörelsekostnader			
Reparation och underhållskostnader	4	-560 876	-73 692
Driftskostnader	5	-1 030 445	-1 121 505
Fastighetsadministration	6	-166 958	-118 986
Personalkostnader	7	-77 274	-65 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-239 728	-252 538
Summa rörelsekostnader		**-2 075 281**	**-1 632 432**
Rörelseresultat		**301 814**	**651 484**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 064	2 671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 420	-236 262
Summa finansiella poster		**-220 356**	**-233 591**
Resultat efter finansiella poster		**81 458**	**417 893**
Resultat före skatt		**81 458**	**417 893**
Årets resultat		**81 458**	**417 893**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	18 910 035	19 149 763
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**18 910 035**	**19 149 763**
Summa anläggningstillgångar		**18 910 035**	**19 149 763**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9 469	9 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	61 102	62 366
Summa kortfristiga fordringar		**70 571**	**71 738**
Kassa och bank			
Kassa och bank		333 894	471 231
Summa kassa och bank		**333 894**	**471 231**
Summa omsättningstillgångar		**404 465**	**542 969**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 314 500**	**19 692 732**

Dokument-ID 092221155557568964524 Signerat AE, AH, HP, KW, VW, PL

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 094 289	7 094 289
Upplåtelseavgifter		341 109	341 109
Kapitaltillskott		718 156	718 156
Fond för yttre underhåll		1 655 784	1 544 703
Summa bundet eget kapital		**9 809 338**	**9 698 257**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 494 383	1 187 571
Årets resultat		81 458	417 893
Summa fritt eget kapital		**1 575 841**	**1 605 464**
Summa eget kapital		**11 385 179**	**11 303 721**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 139 175	6 639 175
Summa långfristiga skulder		**6 139 175**	**6 639 175**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 250 000	1 245 000
Leverantörsskulder		14 563	39 343
Skatteskulder		24 225	0
Övriga skulder		183 086	144 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	318 272	320 640
Summa kortfristiga skulder		**1 790 146**	**1 749 836**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 314 500**	**19 692 732**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		301 814	651 484
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		239 728	252 538
Erhållen ränta		3 064	2 671
Erlagd ränta		-224 689	-236 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**319 917**	**670 360**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	4 340
Förändring av kortfristiga fordringar		1 168	-11 222
Förändring av leverantörsskulder		-24 780	-174 148
Förändring av kortfristiga skulder		61 359	50 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**357 664**	**540 058**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-495 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-495 000**	**-400 000**
Årets kassaflöde		**-137 336**	**140 058**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		471 231	331 173
Likvida medel vid årets slut		**333 895**	**471 231**

Dokument-ID 092221155557568964524 Signerat AE, AH, HP, KW, VW, PL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fasadrenovering	10 år
Balkongförbättring	10 år
Trapphusrenovering	20 år
Takvärmekabel	10 år
Hissombyggnad	10 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt
Årsavgiften i förhållande till föreningens yta upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm
Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) i förhållande yta upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet (%)
Beräknas genom att en procent av bostadsrättsföreningens räntebärande skulder divideras med föreningens intäkter från årsavgifterna under räkenskapsåret. Syftet är att visa hur mycket av avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkterna (%)
Årsavgiften i förhållande till totala rörelseintäkter

Skuld per kvm upplåten bostadsrättsyta
Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta upplåten som bostadsrätt

Energikostnad per kvm
Bostadsrättsföreningens kostnad för uppvärmning, el och vatten i förhållande med ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. I årsavgiften ingår ej hushållsel.

Dokument-ID 092221155557568964524 Signerat AE, AH, HP, KW, VW, PL

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen är från och med 2026-01-01 momsregistrerad för sina lokaler. Då avisering för hyror sker i förskott har moms redovisats per 2025-12-31 men ej deklarerats.

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder*	775 720	711 076
Hyror lokaler	1 458 253	1 435 629
Hyror förråd	10 800	8 042
Bredbandsavgift	10 140	4 700
Fakt. Fastighetsskatt	118 391	102 281
Övriga intäkter	3 791	22 188
	2 377 095	**2 283 916**

*I årsavgifterna ingår: värme, vatten mm se övriga noter.

Not 4 Reparation och underhållskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löpande reparationer	135 007	73 692
Planerat Underhåll	425 869	0
	560 876	**73 692**

Not 5 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	29 198	52 338
Lokalvård	93 961	101 419
Snöröjning/sandning	5 800	54 384
Fastighetsel	62 715	62 179
Uppvärmning	398 420	374 143
Vatten	115 632	113 971
Sophämtning	52 852	54 857
Fastighetsförsäkringar	37 969	42 859
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	156 258	138 090
Kabel-TV avgift	24 140	23 294
Förbrukningsmaterial/Förbrukningsinventarier	2 864	24 598
Serviceavtal	5 525	5 313
Övriga driftskostnader	26 983	59 345
Hisskostnader	18 128	14 715
	1 030 445	**1 121 505**

Not avvikande mot föregående års årsredovisning, hisskostnaden redovisades under annan not.

Not 6 Fastighetsadministration

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Revisionsarvoden	28 088	25 475
Förvaltningskostnader	52 817	49 260
Kontorsmatriel/telefonkostnader	0	12 135
Medlemsavgifter Bostadsrätterna	4 830	4 830
Bankkostnader	11 531	10 594
Övriga externa kostnader	15 629	16 692
Tillsynsavgifter kommunen	54 063	0
	166 958	**118 986**

Not 7 Personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Styrelsearvode och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	58 800	50 001
Sociala kostnader	18 474	15 710
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	**77 274**	**65 711**

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Byggnad	206 544	206 554
Fastighetsförbättringar	33 184	33 184
Takvärmekabel	0	12 800
	239 728	**252 538**

Dokument-ID 092221155557568964524 Signerat AE, AH, HP, KW, VW, PL

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 669 010	26 669 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**26 669 010**	**26 669 010**
Ingående avskrivningar	-7 519 247	-7 279 509
Årets avskrivningar	-239 728	-239 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 758 975**	**-7 519 247**
Utgående redovisat värde	**18 910 035**	**19 149 763**
Taxeringsvärden byggnader	40 800 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	26 033 000	28 223 000
	66 833 000	**61 223 000**

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 000	128 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**128 000**	**128 000**
Ingående avskrivningar	-128 000	-115 200
Årets avskrivningar		-12 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-128 000**	**-128 000**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 648	14 673
Förutbetalda förvaltningskostnader	49 454	47 693
	61 102	**62 366**

Dokument-ID 092221155557568964524 Signerat AE, AH, HP, KW, VW, PL

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,690	2028-04-30	500 000	500 000
Stadshypotek	2,760	2026-04-30	0	1 000 000
Stadshypotek	2,880	2027-04-30	5 139 175	5 139 175
Stadshypotek	3,030	2029-04-30	500 000	0
			6 139 175	**6 639 175**

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek ränta 2,760%, villkorsändringsdatum 20260430	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek ränta 2,840%, villkorsändringsdatum 20260130	250 000	245 000
	1 250 000	**1 245 000**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	18 618	19 887
Förutbetalda avgifter/hyror	215 527	202 971
Beräknat arvode revision	27 000	24 000
Upplupna uppvärmningskostnader	50 047	48 310
Upplupna elkostnader	4 856	7 232
Övriga upplupna kostnader	2 225	18 240
	318 273	**320 640**

Dokument-ID 092221155557568964524 Signerat AE, AH, HP, KW, VW, PL

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 146 000	18 146 000
	18 146 000	**18 146 000**

Årsredovisningen beslutades 2026-02-02

Sundbyberg

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Annelie Ehn
Ordförande

Anna Hagman

Hans Petersson

Kristina Wakander

Veronica Winterstein

Revisorspåteckning

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

Peter Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB

Dokument-ID 092221155557568964524 Signerat AE, AH, HP, KW, VW, PL

Verifikat

Dokument-ID 09222115557568964524

Dokument

769602-8492 Bostadsrättsföreningen Stora Berg för 20250101-20251231
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2026-02-03 13:01:23 CET (+0100) av My Lundevall (ML)
Färdigställt 2026-02-10 08:57:59 CET (+0100)

Initierare

My Lundevall (ML)
Emvix Förvaltning & Byggservice AB
my@emvix.se
+460705272692

Signerare

Annelie Ehn (AE)
one4consulting@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annelie Maria Ehn"
Signerade 2026-02-03 13:29:56 CET (+0100)

Anna Hagman (AH)
annaaivyhagman@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA HAGMAN"
Signerade 2026-02-03 17:14:50 CET (+0100)

Hans Petersson (HP)
hp@spelcoachen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS PETERSSON"
Signerade 2026-02-04 10:01:37 CET (+0100)

Kristina Wakander (KW)
kristina.wakander@toyota-fs.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTINA WAKANDER"
Signerade 2026-02-10 07:34:19 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557568964524

Veronica Winterstein (VW)	Peter Lindqvist (PL)
veronica.winterstein@alloffice.se	peter.lindqvist@borev.se
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ewa Maria Veronica Winterstein"	Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Peter Lindkvist"
Signerade 2026-02-03 13:32:36 CET (+0100)	Signerade 2026-02-10 08:57:59 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stora Berg, org.nr 769602-8492

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stora Berg 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 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 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.

rJ8BrP_vbe-r1wBSDODZI

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 Stora Berg för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

Peter Lindqvist
Revisor

rJ8BrP_vbe-r1wBSDODZI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.02.2026 09:00

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 10.02.2026 08:58

DOCUMENT ID:
r1wBSDODZl

ENVELOPE ID:
rJ8BrP_vbe-r1wBSDODZl

DOCUMENT NAME:
Brf Stora Berg - RB - 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
7f9654de5315609b5d60475b41b3ac0916e800af822642ebe84c0f47d2dd34bae802becbd5e8d757ca439e91ad5a90f30371b765568c1e3e7c2f7ce27858e52f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	10.02.2026 09:00	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	10.02.2026 09:00	Low	IP: 81.230.112.101

* 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