

Bostadsrättsföreningen

Fortuna 21

Årsredovisning 2025

BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Fortuna 21

Org.nr: 769609-6259

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fortuna 21, 769609-6259, med säte i Helsingborgs kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter (ev brf lokaler) under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-18 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Katarina Ljungqvist	2026
Ledamot	Lovisa Johansson	2027
Ledamot	Kenney Pihl	2026
Suppleant	Lisa Höines	2027
Suppleant	Agnes Hedlund	2027
Ledamot	Alexander Westbroek	Avgått under året

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Daniel Larsson
	Azets Revision & Rådgivning AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fortuna 21 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1905. Fastighetens adresser är Tågagatan 39 och 41.

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
3	12	1

Total tomtarea:	553	kvm
Total bostadsarea:	867	kvm
- varav bostadsrättsarea:	813	kvm
- varav hyresrättsarea:	54	kvm
Total lokalarea:	50	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Gert Jeppsson	18		
Jerker Nilsson	18		

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2014-06-01. Ny energideklaration har upprättats under 2026 och gäller tom 2036-03-06.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband	Bahnhof
Avfallshantering	NSR
Elavtal avseende volym	Öresundskraft
Fjärrvärme	Öresundskraft
Utemiljö	Magnolia trädgård
Serviceavtal värmesystem	Öresundskraft

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 52 359 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer fr.o.m. 2026 en underhållsplan som upprättades 2026-04-15 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen avsätts det 233 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 254 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-19. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 4 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (2024 skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 16 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 avgående medlem under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 19 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 8 %.

I grundårsavgiften ingår kostnad för värme och V/A. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för internet.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 127	1 044	898	827
Resultat efter finansiella poster, tkr	33	- 50	152	- 158
Förändring av underhållsfond	233	300		
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-102	-170		
Sparande, kr/kvm	232	144		
Soliditet, (%)	69	68	68	67
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 059	985	872	826
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	82	77	79	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 073	985	872	826
Lokalhyra, kr/kvm	2 512	2 389	2 287	
Bostadshyra, kr/kvm	1 732	1 655	1 449	1 357
Driftkostnad, kr/kvm	486	508	430	
Energikostnad, kr/kvm	262	258	220	
Ränta, kr/kvm	358	275	144	
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	254	86	86	86
Skuldsättning, kr/kvm	10 410	11 192	11 231	10 877
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	11 010	11 935	12 129	12 262
Räntekänslighet, (%)	10	10	14	
Snittränta, (%)	3.39	2.56	1.36	

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	21 688 600	300 000	- 550 631	- 49 528
Disposition enligt föreningsstämma			-49 528	49 528
Avsättning till underhållsfond		233 000	-233 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				33 451
Vid årets slut	21 688 600	533 000	- 833 159	33 451

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 600 159
Årets resultat före fondändring	33 451
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 233 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	
Summa över/underskott	- 799 708

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 799 708
Totalt	- 799 708

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	1 055 346	976 537
Övriga rörelseintäkter	3	71 311	67 832
Summa rörelseintäkter		1 126 657	1 044 369
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-491 381	-627 413
Övriga kostnader	5	-98 662	-37 723
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-179 494	-179 496
Summa rörelsekostnader		-769 537	-844 632
RÖRELSERESULTAT		357 120	199 737
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		851	109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 520	-249 374
Summa finansiella poster		-323 669	-249 265
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		33 451	-49 528
RESULTAT FÖRE SKATT		33 451	-49 528
ÅRETS RESULTAT		33 451	-49 528



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	30 413 009	30 592 503
Summa materiella anläggningstillgångar		30 413 009	30 592 503
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		30 413 009	30 592 503
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 969	22 920
Övriga fordringar		80	2 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	140 824	41 512
Summa kortfristiga fordringar		154 873	66 651
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	633 398	596 597
Summa kassa och bank		633 398	596 597
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		788 271	663 248
SUMMA TILLGÅNGAR			
		31 201 280	31 255 751



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 688 600	21 688 600
Underhållsfond		533 000	300 000
Summa bundet eget kapital		22 221 600	21 988 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-833 160	-550 631
Årets resultat		33 451	-49 528
Summa fritt eget kapital		-799 709	-600 159
SUMMA EGET KAPITAL		21 421 891	21 388 441
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	11, 12	7 160 000	5 905 788
Summa långfristiga skulder		7 160 000	5 905 788
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 160 000	5 905 788
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 385 788	3 797 352
Förskott från kunder		8 000	5 000
Leverantörsskulder		65 748	43 373
Skatteskulder		47 353	59 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	112 500	56 150
Summa kortfristiga skulder		2 619 389	3 961 522
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 619 389	3 961 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 201 280	31 255 751



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	357 120	199 737
Avskrivningar	179 494	179 496
Summa	536 614	379 233
Erhållen ränta	10	109
Erlagd ränta	-319 934	-250 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	216 690	128 490
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-87 381	219 161
Förändring av rörelseskulder	64 843	-210 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	194 152	136 760
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-157 352	-157 352
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-157 352	-157 352
Årets kassaflöde	36 800	-20 592
Likvida medel vid årets början	596 597	617 189
Likvida medel vid årets slut	633 398	596 597



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	872 202	801 143
Hyror bostäder	96 528	89 378
Hyror lokaler	86 616	86 016
Totalt årsavgifter och hyror	1 055 346	976 537

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	19 012	59 676
Överlåtelseavgifter	2 940	0
Övriga intäkter	3 279	8 156
Kommunikation	46 080	0
Totalt övriga rörelseintäkter	71 311	67 832

I posten övriga intäkter ingår det under 2025 1 176 kr i form av pantsättningsavgifter samt 2 103 kr i form av övrig inbetalning till sparkontot.



Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	28 988	39 671
Uppvärmning	150 820	138 303
Vatten och avlopp	60 313	46 407
Avfallshantering	20 932	19 589
Teknisk Förvaltning	71 319	160 107
Serviceavtal	4 935	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	622	0
Bredband	45 426	28 861
Försäkringar	21 267	-3 084
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 400	29 294
	439 022	459 148
Reparationer		
Vattenskador	41 171	0
Övrigt	0	168 265
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 688	0
VA & sanitet, installationer	9 500	0
	52 359	168 265
Totalt fastighetskostnader	491 381	627 413

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	70 565	10 000
Revision	23 050	13 750
Bankkostnader	2 657	3 366
IT-tjänster	1 490	0
Övriga externa tjänster	0	10 607
Övriga externa kostnader	900	0
Totalt övriga kostnader	98 662	37 723

Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	179 494	179 496
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	179 494	179 496



Not 7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	17 949 289	17 949 289
Mark	13 540 691	13 540 691
Utgående anskaffningsvärden	31 489 980	31 489 980
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 897 477	- 717 981
Årets avskrivning på byggnader	- 179 494	- 179 496
Utgående avskrivningar	-1 076 971	-897 477
Utgående redovisat värde	30 413 009	30 592 503
<i>Varav</i>		
Byggnader	16 872 318	17 051 812
Mark	13 540 691	13 540 691
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	14 023 000	11 172 000
Taxeringsvärde mark	7 275 000	7 527 000
	21 298 000	18 699 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	20 800 000	18 200 000
Lokaler	498 000	499 000
	21 298 000	18 699 000
Not 8. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 489 900	10 489 900
Summa:	10 489 900	10 489 900
Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	841	0
Förutbetalda kostnader	139 983	41 512
Summa	140 824	41 512
Not 10. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	158 213	0
Transaktionskonto SEB	475 185	596 597
Summa	633 398	596 597
Not 11. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 385 788	3 797 352
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 160 000	5 905 788
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	9 545 788	9 703 140



Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån SEB	Lån löst	1,54 %	0	3 700 000
Fastighetslån SEB	2026-03-28	3,73 %	2 265 788	2 303 140
Fastighetslån SEB	2027-01-28	3,49 %	3 640 000	3 700 000
Fastighetslån SEB	2028-01-28	2,94 %	3 640 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			9 545 788	9 703 140
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 385 788	-3 797 352
			7 160 000	5 905 788

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	4 586	0
Förutbetalda intäkter	66 021	0
Upplupna revisionsarvoden	19 300	0
Upplupna kostnader	22 593	56 150
Summa	112 500	56 150



Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-15

Katarina Ljungqvist
Ordförande

Lovisa Johansson
Ledamot

Kenney Pihl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Azets Revision & Rådgivning AB
Daniel Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 18:06

SENT BY OWNER:

Robin Zecevic • 28.04.2026 14:57

DOCUMENT ID:

Hy9sA7RaZg

ENVELOPE ID:

B1YIRQ0a-g-Hy9sA7RaZg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Fortuna 2
1.pdf

15 pages

SHA-512:

30c3109af0ce45d1f8116cf5e7d5388fca39ea584f0e2f11
e4c6a14befe22379d58fd0522732c301afd07a9e550d1c
d3aa3a67395b52f9bab6ae2f7875a63529

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
Eva Katarina Ljungqvist	 Signed	28.04.2026 15:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/04/17)
	Authenticated	28.04.2026 15:15	Low	
LOVISA IDA EVELINA JOHANSSON	 Signed	04.05.2026 09:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/09/25)
	Authenticated	04.05.2026 09:04	Low	
Mats-Göran Lennart Kenney Pihl	 Signed	04.05.2026 17:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/06/20)
	Authenticated	02.05.2026 00:20	Low	
Carl Daniel Larsson	 Signed	04.05.2026 18:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/08/14)
	Authenticated	04.05.2026 18:04	Low	

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fortuna 21, org.nr 769609-6259.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fortuna 21 för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fortuna 21 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Carl Daniel Larsson

Undertecknare 1

Serienummer: 41bc79a5b83db7[...]adfa300990eb4

IP: 188.151.xxx.xxx

2026-05-04 16:08:07 UTC



Penneo dokumentnyckel: 8PHCL-IOQKP-DV293-PVBM6-3R3P3-RWP26

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

