



Välkommen till årsredovisningen för Brf Östersund Staben 8

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

Förvaltningsberättelse	s. 1
Verksamheten	s. 1
Medlemsinformation	s. 2
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 3
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 14

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Östersund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 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
Östersund Staben 8	2019	Östersund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Jämtland

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929-1945 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 532 kvm och 1 lokal om 158 kvm. Byggnadernas totalyta är 778 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Erik Pettersson	Ordförande
Björn Stefan Lindström	Styrelseledamot
Fredrik Eskilsson	Styrelseledamot
Patrik Säll	Styrelseledamot
Wanjiku Kaime	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jessica Aldelfelt Revisor Ahrås & Aldelfelt Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-16. Val av styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Genomgång av ventilationerna samt filterbyte är genomfört i lägenheterna i gatuhuset
- 2025 ● Reparation av träpanel på gatuhuset
Service och reparation av varmvattenberedare B-huset

Planerade underhåll

- 2026-2028 ● Byte av fjärrvärmecentral

Avtal med leverantörer

El och värme	Jämtkraft AB
Elservice	Östersunds Elservice AB
Förvaltare	SBC
Snöröjning	Werners Åkeri Åke
Sophantering	Lundstams Återvinning AB
Ventilation	Autovent AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2024 års avgift höjdes med 10% från 1 Januari 2025.

Den del av lånet som var bundet löpte ut under året och är fortfarande under omförhandling.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Under 2026 kommer en annan firma att sköta snöröjningen (Poeng AB) efter att Werners Åkeri sagt upp avtal i Östersund Centrum.

Övriga uppgifter

Under året uppdaterades brandskyddspolicyn och nya brandsläckare sattes upp

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 19 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	660 109	607 066	573 956	530 374
Resultat efter fin. poster	-338 934	-441 623	-452 698	-429 350
Soliditet (%)	65	66	66	67
Yttre fond	335 132	308 132	281 132	254 132
Taxeringsvärde	8 754 000	8 854 000	6 743 000	6 743 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	946	855	804	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,2	74,9	73,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 747	12 828	12 909	22 812
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 717	8 772	8 827	8 914
Sparande / kvm totalyta, kr	103	9	2	31
Elkostnad / kvm totalyta, kr	65	69	114	108
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	140	157	85	53
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	37	32	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	261	264	231	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	3,16	3,01	-
Räntekänslighet (%)	13,47	15,01	16,06	-

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.

Upplysning vid förlust

Årets underskott beror på en kombination av högre räntekostnader för föreningens lån, ökade kostnader för drift samt avskrivningar. Tidigare har styrelsen sagt upp avtal, omförhandlat avtal och justerat sophämtning och snöröjning för att minska kostnader. Styrelsen planerar att omförhandla ytterligare avtal och kommer genomföra energibesiktning för att identifiera besparande åtgärder. Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen och begärt in offerter och inspektioner för att kunna planera sparande för framtida

underhåll bättre. För att säkerställa föreningens ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat att återigen höja avgiften markant inför nästa år.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	13 205 750	-	-	13 205 750
Upplåtelseavgifter	2 549 250	-	-	2 549 250
Fond, yttre underhåll	308 132	-	27 000	335 132
Balanserat resultat	-2 223 727	-441 623	-27 000	-2 692 350
Årets resultat	-441 623	441 623	-338 934	-338 934
Eget kapital	13 397 782	0	-338 934	13 058 848

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 665 350
Årets resultat	-338 934
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-27 000
Totalt	-3 031 284

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-3 031 284

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	660 109	607 066
Summa rörelseintäkter		660 109	607 066
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-295 075	-317 367
Övriga externa kostnader	7	-56 486	-61 861
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-448 680	-448 680
Summa rörelsekostnader		-800 241	-827 907
RÖRELSERESULTAT		-140 131	-220 841
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		444	194
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-199 247	-220 976
Summa finansiella poster		-198 803	-220 782
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-338 934	-441 623
ÅRETS RESULTAT		-338 934	-441 623

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	19 812 881	20 261 561
Summa materiella anläggningstillgångar		19 812 881	20 261 561
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 812 881	20 261 561
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	234 500	81 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	37 558	38 033
Summa kortfristiga fordringar		272 058	119 386
Kassa och bank			
Kassa och bank		-64 685	-32 897
Summa kassa och bank		-64 685	-32 897
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		207 372	86 488
SUMMA TILLGÅNGAR		20 020 254	20 348 049

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 755 000	15 755 000
Fond för yttre underhåll		335 132	308 132
Summa bundet eget kapital		16 090 132	16 063 132
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 692 351	-2 223 727
Årets resultat		-338 934	-441 623
Summa ansamlad förlust		-3 031 285	-2 665 351
SUMMA EGET KAPITAL		13 058 847	13 397 781
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	6 738 500	6 781 500
Summa långfristiga skulder		6 738 500	6 781 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	43 000	43 000
Leverantörsskulder		17 617	18 461
Skatteskulder		33 216	31 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	129 073	76 167
Summa kortfristiga skulder		222 906	168 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 020 254	20 348 049

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-140 131	-220 841
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	448 680	448 680
Erhållen ränta	444	194
Erlagd ränta	-159 685	-220 976
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	149 308	7 057
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 788	-12 547
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 576	16 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten	150 096	11 368
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-43 000	-43 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-43 000	-43 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	107 096	-31 632
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	48 410	80 042
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	155 507	48 410

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Östersund Staben 8 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 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:

Yttertak	2,50 %
Stomme och grund	1,00 %
Installationer	2,50 %
Fasader	5,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	503 280	452 597
Hysesintäkter lokaler	138 528	136 380
Hysesintäkter p-plats	18 300	14 350
Påminnelseavgift	0	300
Pantsättningsavgift	0	573
Överlåtelseavgift	0	2 866
Öres- och kronutjämning	1	-0
Summa	660 109	607 066

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Myndighetstillsyn	0	1 378
Snöröjning/sandning	11 894	68 108
Förbrukningsmaterial	699	0
Summa	12 593	69 486

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	15 775
Dörrar och lås/porttele	1 405	0
Ventilation	5 138	0
Elinstallationer	11 993	2 234
Summa	18 536	18 009

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	50 703	53 393
Uppvärmning	109 143	122 497
Vatten	43 314	29 149
Sophämtning/renhållning	15 579	15 828
Summa	218 739	220 868

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 605	6 690
Fastighetsskatt	32 268	31 140
Korr. fastighetsskatt	-13 666	-28 826
Summa	45 207	9 004

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	0	688
Revisionsarvoden extern revisor	17 156	16 875
Föreningskostnader	900	488
Förvaltningsarvode enl avtal	36 914	35 534
Överlåtelsekostnad	0	4 012
Pantsättningskostnad	0	860
Administration	1 516	3 404
Summa	56 486	61 861

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	197 430	216 329
Kostnadsränta skatter och avgifter	489	468
Övriga räntekostnader	1 328	995
Övriga finansiella kostnader	0	3 184
Summa	199 247	220 976

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 505 000	22 505 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 505 000	22 505 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 243 439	-1 794 759
Årets avskrivning	-448 680	-448 680
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 692 119	-2 243 439
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 812 881	20 261 561
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 735 000</i>	<i>4 735 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 816 000	3 787 000
Taxeringsvärde mark	1 938 000	855 000
Summa	8 754 000	4 642 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 308	45
Transaktionskonto	88 886	77 171
Borgo räntekonto	131 306	4 137
Summa	234 500	81 353

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	37 558	38 033
Summa	37 558	38 033

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank		1,89 %		3 842 500
Danske Bank		4,75 %		2 982 000
Danske Bank	2026-01-31	3,35 %	6 781 500	
Summa			6 781 500	6 824 500
Varav kortfristig del			43 000	43 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 781 500 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	182	4 388
Uppl kostn el	4 876	3 987
Uppl kostnad Värme	12 519	12 619
Uppl kostn räntor	39 562	0
Uppl kostnad Sophämtning	0	476
Förutbet hyror/avgifter	71 934	54 697
Summa	129 073	76 167

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 072 000	7 072 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

2025 års avgift höjdes med 10% från 1 Januari 2026. Efter många år av kraftiga höjningar väntas vi nu kunna göra mindre höjningar framöver.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Östersund

Björn Stefan Lindström
Styrelseledamot

Fredrik Eskilsson
Styrelseledamot

Magnus Erik Pettersson
Ordförande

Patrik Säll
Styrelseledamot

Wanjiku Kaime
Styrelseledamot

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

Ahrås & Aldefelt Revision AB
Jessica Aldelfelt
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 18:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.04.2026 16:40

DOCUMENT ID:

BkgXt5EBhbe

ENVELOPE ID:

ryXYcEB2bl-BkgXt5EBhbe

DOCUMENT NAME:

Brf Östersund Staben 8, 769637-1199 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

16 pages

SHA-512:

60d7756d461e2a4149429d42d1551b1382c7bed99dbcd
b792cbf6cc9b07274b391ea682cebe70b4928393bd5479

581363420ce6c0045056c01bedf2a5ce033eb

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. PATRIK SÄLL [REDACTED]	Signed Authenticated	09.04.2026 16:58 09.04.2026 16:57	eID Low	Swedish BankID [REDACTED]
2. Björn Stefan Lindström [REDACTED]	Signed Authenticated	10.04.2026 11:16 10.04.2026 11:16	eID Low	Swedish BankID [REDACTED]
3. Magnus Erik Pettersson [REDACTED]	Signed Authenticated	10.04.2026 15:42 10.04.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID [REDACTED]
4. FREDRIK ESKILSSON [REDACTED] [REDACTED]	Signed Authenticated	13.04.2026 16:50 13.04.2026 16:48	eID Low	Swedish BankID [REDACTED]
5. Wanjiku Kaime [REDACTED] [REDACTED]	Signed Authenticated	14.04.2026 10:26 14.04.2026 10:25	eID Low	Swedish BankID [REDACTED]
6. Jessica Tina Aldefelt [REDACTED] [REDACTED]	Signed Authenticated	14.04.2026 18:32 14.04.2026 18:31	eID Low	Swedish BankID [REDACTED]

* 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 bolagsstämman i Brf Östersund Staben 8
Org.nr 769637-1199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östersund Staben 8 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Östersund Staben 8s finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Östersund Staben 8 enligt god revisors sed 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för

mindre komplexa företag (ISA för LCE) använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 Brf Östersund Staben 8 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 Brf Östersund Staben 8 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jessica Aldefelt
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 18:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.04.2026 16:40

DOCUMENT ID:

S1mYqNShWx

ENVELOPE ID:

rkXYqEH2Zx-S1mYqNShWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Staben 8 25.12.31.pdf

3 pages

SHA-512:

44fee828cc592b67ab4d4d173c7fe4285dda334802eee0

552573b36720b27701450f77d8bb82b90e9ef0fa5709c6

2597375a46c360012c9323a4080103affbef

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jessica Tina Aldefelt	Signed	14.04.2026 18:30	eID	[REDACTED]
[REDACTED]	Authenticated	14.04.2026 18:28	Low	[REDACTED]

* 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