

Årsredovisning för

# BRF DIVINA

769610-8914

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                        |                                                                                          |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3                                                                                      |
| Resultaträkning        | 4                                                                                        |
| Balansräkning          | 5-6                                                                                      |
| Kassaflödesanalys      | 7                                                                                        |
| Noter                  | 8-11                                                                                     |
| Underskrifter          | 12  |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF DIVINA, 769610-8914 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### Allmänt om verksamheten

Ordinarie

Suppleanter

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Ordförande | Hansson Sjöberg   |
| Ledamot    | Carina Westerberg |
| Ledamot    | Elisabeth Eidelin |
| Ledamot    | Christer Dahlskog |

Anna Pia Ljunggren

### Revisor

Christofer Hultén  
BDO  
Auktoriserad revisor

### Valberedning

Per Johan Dahl och Anna-Pia Ljunggren

### Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 14 stycken protokollförda sammanträden.

### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma

### Lägenhetsfördelning

|       |      |      |      |      |
|-------|------|------|------|------|
| 1 rok | 2rok | 3rok | 4rok | 5rok |
| 2     | 54   | 11   | 8    | 14   |

Antalet lägenheter=89, varav 1 lägenhet är hyresrätt, total lägenhetsyta =6753 kvm.  
Antal lokaler är 7 st samt ett fastighetskontor, sammanlagd yta 880 kvm.

### Förvaltning

A Invest & Consulting AB har biträtt styrelsen med ekonomiska förvaltningen.

### Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde har varit tecknad hos Länsförsäkring.

### Ekonomi

Fastigheten Gudhem 1 förvärvades den 29 september 2006.

Genomsnittlig årsavgift per kvm uppgår till 502 kr/kvm.

Verksamhetsberättelse 2024

Vid stämman i juni avgick Christian Hellberg efter många förtjänstfulla år som ordförande och ersattes av Christer Dahlskog. Vid stämman antogs också våra nya stadgar.

Vi har under året varit förskonade från några större oförutsedda utgifter. Men ökade drifts- och

räntekostnader har påverkat föreningens ekonomi.

Den 31 januari lade vi om ett lån om 9 878 000 kr till 3,4 % ränta på 3 år.

Den 25 juni lade vi om ett lån om 8 562 500 kr till 3,45 % ränta på 3 år.

Den 30 juli lade vi om ett lån om 8 000 000 kr till 3,15% ränta på 3 år.

Räntekostnaden för året ökade med ca 500 000 kr. För att mildra de ökade räntekostnaderna har vi placerat föreningens kapital på fasträntekonto som generat ca 275 000 kr

För att bättre kunna överblicka framtida kostnader beslutade styrelsen att ta fram en underhållsplan för fastigheten. Det innebar i sin förlängning att vi valde att upphandla teknisk förvaltning. I en urvalsprocess med fem kandidater föll valet på Delagott som i december månad påbörjade arbetet med att ta fram en underhållsplan. De övertog då även anställningen av vår vaktmästare.

Avgifterna har vi inte ändrat på i väntan på underhållsplan.

Under året såldes 9 lägenheter till ett snittpris på 48 983 kr/kvm.

| Nyckeltal                                                | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt  | 7290,27    | 7315,39    |
| Sparande per kvadratmeter                                | 144,85     | 216,42     |
| Räntekänslighet per kvadratmeter                         | 14,08      | 14,13      |
| Energikostnad per kvadratmeter                           | 271,14     | 299,79     |
| Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt      | 517,61     | 517,61     |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 67,82      | 68,80      |

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

|                  | 2024-12-31  | 2023-12-31  | 2022-12-31  | Belopp i kr<br>2021-12-31 |
|------------------|-------------|-------------|-------------|---------------------------|
| Nettoomsättning  | 5 102 638   | 5 029 938   | 4 972 783   | 4 954 524                 |
| Balansomslutning | 139 300 163 | 139 222 492 | 139 736 075 | 137 949 952               |
| Soliditet %      | 64          | 64          | 63          | 63                        |

### Eget kapital

|                              | Grundavgifter och<br>kapitaltillskott | Underhållsfond   | Fritt eget kapital |
|------------------------------|---------------------------------------|------------------|--------------------|
| Ingående balans              | 82 317 556                            | 3 927 688        | 2 638 341          |
| Inbetalda insatser           |                                       |                  |                    |
| Förändring av underhållsfond |                                       | 453 138          | -                  |
| Avsättning enligt plan       |                                       | -                | -453 138           |
| Årets resultat               |                                       |                  | 200 140            |
| <b>Vid årets utgång</b>      | <b>82 317 556</b>                     | <b>4 380 826</b> | <b>2 385 343</b>   |

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

|                                                       | <i>Belopp i kr</i>            |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                               |
| balanserat resultat                                   | 2 638 341                     |
| Årets resultat före fondförändring                    | 200 140                       |
| Avsättning till underhållsfond                        | <u>-453 138</u>               |
| <b>Summa</b>                                          | <b><u>2 385 343</u></b>       |
| <b>balanseras i ny räkning</b>                        | <b>2 385 343 <sub>₪</sub></b> |

**Resultaträkning**

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter                                |            | -                                 | -                                 |
| Årsavgifter bostäder                              |            | 3 460 773                         | 3 460 773                         |
| Hyror lokaler                                     |            | 1 400 509                         | 1 299 464                         |
| Hyror bostäder                                    |            | 87 156                            | 84 937                            |
| Hyra garage                                       |            | 154 200                           | 153 600                           |
| Hyra basstation                                   |            | -                                 | 31 164                            |
| Övriga intäkter                                   | 2          | 432 066                           | 428 324                           |
|                                                   |            | <u>5 534 704</u>                  | <u>5 458 262</u>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Underhållskostnader                               | 3          | -304 458                          | -183 558                          |
| Fastighetsskatt                                   |            | -235 530                          | -231 881                          |
| Driftskostnader                                   | 4          | -2 647 616                        | -2 497 779                        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5          | -905 516                          | -887 496                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <u>1 441 584</u>                  | <u>1 657 548</u>                  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster          | 6          | 276 028                           | 160 755                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 7          | -1 517 472                        | -1 053 794                        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <u>200 140</u>                    | <u>764 509</u>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <u>200 140</u>                    | <u>764 509</u>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <u>200 140</u>                    | <u>764 509</u>                    |
| Tillägg till resultaträkningen                    |            |                                   |                                   |
| Avsättning till underhållsfond                    |            | -453 138                          | -453 138                          |
| lanspråktagande av fond                           |            | 0                                 | 0                                 |
| Förändring av underhållsfond                      |            | 453 138                           | 453 138                           |
| Resultat efter fondförändring                     |            | - 252 998                         | 311 371                           |

**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 8          | 130 206 515        | 131 093 251        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 9          | 153 740            | 172 520            |
|                                              |            | <u>130 360 255</u> | <u>131 265 771</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <u>130 360 255</u> | <u>131 265 771</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                    |                    |
| Kundfordringar                               |            | 20 458             | 302 007            |
| Övriga fordringar                            |            | 16 733             | 13 909             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | <u>434 135</u>     | <u>124 779</u>     |
|                                              |            | 471 326            | 440 695            |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 10         | <u>8 468 582</u>   | <u>7 516 026</u>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <u>8 939 908</u>   | <u>7 956 721</u>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <u>139 300 163</u> | <u>139 222 492</u> |

a

**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Inbetalda insatser                           |            | 79 167 032         | 79 167 032         |
| Upplåtelser                                  |            | 3 150 524          | 3 150 524          |
| Underhållsfond                               |            | 4 380 826          | 3 927 688          |
|                                              |            | <u>86 698 382</u>  | <u>86 245 244</u>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 2 638 341          | 2 326 969          |
| Årets resultat                               |            | 200 140            | 764 509            |
| Avsättning till underhållsfond               |            | -453 138           | -453 138           |
|                                              |            | <u>2 385 343</u>   | <u>2 638 340</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>89 083 725</u>  | <u>88 883 584</u>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Fastighetslån                                | 11         | 48 574 750         | 48 743 750         |
| Depositioner                                 |            | 22 271             | 22 271             |
|                                              |            | <u>48 597 021</u>  | <u>48 766 021</u>  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11         | 168 000            | 167 000            |
| Leverantörsskulder                           |            | 406 444            | 302 089            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 32 838             | 9 391              |
| Skatteskulder                                |            | 16 322             | 15 786             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | 995 813            | 1 078 621          |
|                                              |            | <u>1 619 417</u>   | <u>1 572 887</u>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>139 300 163</u> | <u>139 222 492</u> |

**Kassaflödesanalys**

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>Not</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   |            | 200 140                           | 764 509                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            |            | 795 482                           | 887 496                           |
|                                                                                     |            | 995 622                           | 1 652 005                         |
| Betald skatt                                                                        |            | 536                               | 1 643                             |
|                                                                                     |            | 996 158                           | 1 653 648                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            |                                   |                                   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        |            | 38 445                            | 102 478                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           |            | 85 953                            | -1 067 735                        |
|                                                                                     |            | 1 120 556                         | 688 391                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            |                                   |                                   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |            | -                                 | -152 301                          |
|                                                                                     |            | -                                 | -152 301                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            |                                   |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| Amortering av lån                                                                   |            | -168 000                          | -167 000                          |
| Depositioner                                                                        |            | -                                 | -45 000                           |
|                                                                                     |            | -168 000                          | -212 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            |                                   |                                   |
|                                                                                     |            | 952 556                           | 324 090                           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | 7 516 026                         | 7 191 936                         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |            |                                   |                                   |
|                                                                                     |            | 8 468 582                         | 7 516 026 ↵                       |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |            |                                   |                                   |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Avskrivningar

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

Byggnaden skrivs av enligt en planenlig plan över 200 år.  
Fastighetsförbättringar skrivs av enligt plan mellan 25-50 år.

Omläggning av taket skrivs av enligt rak plan på 33 år.  
Ramar/fasad skrivs av enligt plan på 50 år.

Fastighetsinventarier skrivs av enligt en rak plan på 10 år och 20 år.  
Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

*Materiella anläggningstillgångar*  
Byggnader

År  
200

### Not 2 Övriga intäkter

|                             | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kabel TV                    | 213 600                   | 181 560                   |
| Hyrer förråd                | 28 745                    | 27 948                    |
| Vidarefakturerade kostnader | 375 606                   | 595 919                   |
| Avgår fakturerade           | -375 606                  | -595 919                  |
| Övriga intäkter             | 189 721                   | 218 816                   |
| <b>Summa</b>                | <b>432 066</b>            | <b>428 324</b>            |

**Not 3 Underhållskostnader**

|                      | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Garage               | -5 684                    | -5 293                    |
| Hissar               | -29 547                   | -23 391                   |
| Tvättstuga           | -15 644                   | -15 467                   |
| Vattenskador         | -2 873                    | -                         |
| Förbrukningsmaterial | -10 170                   | -8 378                    |
| Inre allmänt         | -206 188                  | -106 037                  |
| Yttre allmänt        | -29 092                   | -24 992                   |
| Bostadstillsyn       | -5 260                    | -                         |
|                      | <b>-304 458</b>           | <b>-183 558</b>           |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                  | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Uppvärmning                      | -1081491                  | -1118085                  |
| El                               | -210249                   | -151640                   |
| Vatten & avlopp                  | -308913                   | -298539                   |
| Renhållning                      | -43199                    | -75863                    |
| Förvaltningsarvode               | -232352                   | -124094                   |
| Fastighetsskötsel och städning   | -                         | -                         |
| Kabel TV och internet            | -192408                   | -190071                   |
| Styrelsearvode inkl.soc.avgifter | -152400                   | -171904                   |
| Löner inkl.soc.avgifter          | -172386                   | -147644                   |
| Revisionsarvode                  | -31772                    | -42174                    |
| Serviceavtal                     | -9000                     | -20130                    |
| Försäkringar                     | -74149                    | -69414                    |
| Övriga kostnader                 | -128252                   | -88221                    |
|                                  | <b>-2 636 571</b>         | <b>-2 497 779</b>         |

**Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                         | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och mark                      | 886 736                   | 868 716                   |
| Inventarier, verktyg och installationer | 18 780                    | 18 780                    |
| <b>Summa</b>                            | <b>905 516</b>            | <b>887 496</b>            |

**Not 6 Ränteintäkter och liknande intäkter**

|                       | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, övriga | 276 028                   | 160 755                   |
| <b>Summa</b>          | <b>276 028</b>            | <b>160 755</b>            |

**Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader**

|                               | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | -1 517 472                | -1 053 513                |
| Räntekostnader, övriga        | -                         | -281                      |
| <b>Summa</b>                  | <b>-1 517 472</b>         | <b>-1 053 794</b>         |

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                    |                    |
| -Vid årets början                      | 141 130 859        | 138 343 977        |
| -Fastighetsförbättringar               |                    | 2 786 882          |
| Vid årets slut                         | 141 130 859        | 141 130 859        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                    |                    |
| -Vid årets början                      | -10 037 608        | -9 168 892         |
| -Årets avskrivning                     | -886 736           | -868 716           |
| Vid årets slut                         | -10 924 344        | -10 037 608        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>130 206 515</b> | <b>131 093 251</b> |

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                |                |
| -Vid årets början                      | 552 186        | 545 186        |
| -Nyanskaffningar                       | -              | 7 000          |
|                                        | 552 186        | 552 186        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                |                |
| -Vid årets början                      | -379 666       | -360 886       |
| -Årets avskrivning                     | -18 780        | -18 780        |
|                                        | -398 446       | -379 666       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>153 740</b> | <b>172 520</b> |

**Not 10 Likvida medel**

|                                                       | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> |                  |                  |
| Checkkonto                                            | 8 469 418        | 7 513 133        |
| Handkassa                                             | -836             | 2 893            |
|                                                       | <b>8 468 582</b> | <b>7 516 026</b> |

**Not 11 Fastighetslån**

| <i>Långivare</i> | <i>Räntesats</i> | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank Hypotek | 4,067 (4,067)    | 8 300 000         | 8 300 000         |
| Swedbank Hypotek | 3,150 (0,883)    | 8 000 000         | 8 000 000         |
| Swedbank Hypotek | 3,934 (3,934)    | 5 610 625         | 5 610 625         |
| Swedbank Hypotek | 1,250 (1,250)    | 5 610 625         | 5 610 625         |
| Swedbank Hypotek | 3,400 (4,478)    | 9 828 500         | 9 878 000         |
| Swedbank Hypotek | 3,450 (4,478)    | 8 510 000         | 8 597 500         |
| Swedbank Hypotek | 0,970 (0,970)    | 2 883 000         | 2 914 000         |
|                  |                  | <b>48 742 750</b> | <b>48 910 750</b> |

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 285 118        | 307 870          |
| Upplupna räntor                 | 176 633        | 217 590          |
| Driftkostnader                  | 348 792        | 367 257          |
| Styrelsearvode ink.soc.avgifter | 171 270        | 171 904          |
| Revisionsarvode                 | 14 000         | 14 000           |
|                                 | <b>995 813</b> | <b>1 078 621</b> |

## Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

|                                          | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                   | 57 811 000        | 57 811 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>          | <b>57 811 000</b> | <b>57 811 000</b> |

## Underskrifter

MALMÖ 2025-05-11  
Ort och datum



Hansson Sjöberg  
Styrelseordförande



Christer Dahlskog  
Styrelseledamot



Elisabeth Eidelin  
Styrelseledamot



Carina Westerberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/5-2025.



Christofer Hultén  
BDO  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Divina  
Org.nr. 769610-8914

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Divina för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Divina för år 2024 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 revisionssed 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.

Malmö den 13/5 - 2025



Christofer Hultén

Auktoriserad revisor