

Bostadsrättsföreningen

Stora Nygatan 65

Org.nr: 769611-5737

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Stora Nygatan 65 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den ____/____ 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stora Nygatan 65, 769611-5737, med säte i Malmö 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-25 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.

Styrelse

Ordförande	Peter Wehlin	2026
Ledamot	Olof Reimegård	2026
Ledamot	Sofia Brandt	2026
Ledamot	Annika Flink	2026
Suppleant	Jens Brandt	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Godkänd revisor Bengt Andersson

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Karin Wehlin

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Väveriet 25 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 7 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1895. Fastighetens adress är Stora Nygatan 65 A-D.

Föreningen upplåter 7 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok
3	4

Total tomtarea:	396	kvm
Total bostadsarea:	876	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-03-16.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal t.o.m. 2025-12-31.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Avfallshantering	PreZero Recycling
Elavtal avseende volym	E.on
Fjärrvärme	E.on
Porttelefon	Telavox
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto Brandsäkerhet
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	MSW
Serviceavtal värmesystem	E.on

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 60 484 kr (1 772 kr 2024) och planerat underhåll för 209 214 kr (829 380 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-04-30 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 116 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 132 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 216 000 kr, detta motsvarar 247 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-06-15. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under 2026 överlåtit den ekonomiska förvaltningen till Nabo.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde inga överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 11 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 11 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 2025-04-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	834	785	715	632
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 434	- 1 067	- 341	- 405
Förändring av underhållsfond, tkr	-56	-709	118	73
Resultat efter fondförändringar, tkr	-378	-358	-459	-484
Sparande, kr/kvm	182	147	42	-5
Soliditet, (%)	66	67	71	71
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	950	896	807	720
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	100	100	99	100
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	943	888	799	713
Driftkostnad, kr/kvm	425	435	438	482
Energikostnad, kr/kvm	252	249	248	244
Ränta, kr/kvm	198	210	174	87
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	132	138	135	113
Skuldsättning, kr/kvm	8 290	8 304	7 518	7 532
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 290	8 304	7 518	7 532
Räntekänslighet, (%)	9	9	9	10
Snittränta, (%)	2.39	2.52	2.31	1.15

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 000 000	56 122	- 3 776 436	- 1 066 661
Disposition enligt föreningsstämma			-1 066 661	1 066 661
Avsättning till underhållsfond		116 000	-116 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-172 122	172 122	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 434 331
Vid årets slut	20 000 000	0	- 4 786 975	- 434 331

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 843 097
Årets resultat före fondförändring	- 434 331
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 116 000
Anspråktagande av underhållsfond	172 122
Summa över/underskott	- 5 221 306

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 5 221 306
Totalt	- 5 221 306

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

826 194

778 233

Övriga rörelseintäkter

3

7 461

6 819

Summa rörelseintäkter

833 655

785 052

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-60 484

-1 772

Planerat underhåll

5

-209 214

-829 380

Driftskostnader

6

-372 614

-380 869

Övriga kostnader

7

-71 045

-79 134

Avskrivning av anläggningstillgångar

8

-384 986

-384 986

Summa rörelsekostnader

-1 098 343

-1 676 141

RÖRELSERESULTAT

-264 688

-891 089

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

3 687

8 044

Räntekostnader

-173 330

-183 616

Summa finansiella poster

-169 643

-175 572

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-434 331

-1 066 661

RESULTAT FÖRE SKATT

-434 331

-1 066 661

ÅRETS RESULTAT

-434 331

-1 066 661





Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9 , 10	21 713 137	22 094 798
Inventarier, maskiner och installationer	11	22 167	25 492
Summa materiella anläggningstillgångar		21 735 304	22 120 290
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 735 304	22 120 290
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 967	0
Övriga fordringar		9 500	9 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	16 625	43 337
Summa kortfristiga fordringar		37 092	52 728
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	498 698	668 361
Summa kassa och bank		498 698	668 361
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		535 790	721 089
SUMMA TILLGÅNGAR		22 271 094	22 841 379



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 000 000	20 000 000
Underhållsfond		0	56 122
Summa bundet eget kapital		20 000 000	20 056 122
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 786 975	-3 776 436
Årets resultat		-434 331	-1 066 661
Summa fritt eget kapital		-5 221 306	-4 843 097
SUMMA EGET KAPITAL		14 778 694	15 213 025
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14 , 15	7 262 000	7 274 000
Leverantörsskulder		103 216	67 636
Skatteskulder		1 543	1 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	125 641	285 604
Summa kortfristiga skulder		7 492 400	7 628 354
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 492 400	7 628 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 271 094	22 841 379



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-264 688	-891 089
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	384 986	384 986
Summa	120 298	-506 103
Erhållen ränta	3 687	8 044
Erlagd ränta	-173 330	-183 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-49 345	-681 675
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	15 636	-29 928
Ökning av rörelseskulder	-123 954	200 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-157 663	-511 410
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	7 262 000	4 474 000
Amortering av låneskuld	-7 274 000	-3 786 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 000	688 000
Årets kassaflöde	-169 663	176 590
Likvida medel vid årets början	668 361	491 771
Likvida medel vid årets slut	498 698	668 361



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

(BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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.

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. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Somme och grund	100
Somekomplettering innervägg	50
Värme och sanitet	50
El ink port-, tele och passagesystem	40
Inre ytskikt och vitvaror	15



Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Fasad	50
Fönster och säkerhetsdörrar	50
Yttertak	40
Ventilation	25
Hiss	25
Styr och övervakning	15
Radiatorer	40
Pendellampor	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

2025

2024

Årsavgifter bostäder

826 194

778 233

Totalt årsavgifter och hyror

826 194

778 233

Not 3. Övriga rörelseintäkter

2025

2024

Övriga intäkter

1 161

519

Kommunikation

6 300

6 300

Totalt övriga rörelseintäkter

7 461

6 819

Not 4. Reparationer

2025

2024

Reparation hiss

29 128

0

Armaturer, gemensamma utrymmen

1 623

0

Reparation markytor

4 150

0

Klottersanering

2 494

0

Skadedjur

0

1 772

Värme, installationer

20 831

0

El, installationer

2 258

0

Totalt reparationer

60 484

1 772

Not 5. Planerat underhåll

2025

2024

Huskropp, övrigt

15 625

315 755

Huskropp, fasader

37 749

0

Huskropp, fönster

103 706

0

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

52 134

0

Övrigt, gemensamma utrymmen

0

440 625

Ventilation, installationer

0

73 000

Totalt planerat underhåll

209 214

829 380





Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	36 644	33 341
Uppvärmning	157 321	160 221
Vatten och avlopp	26 922	24 872
Avfallshantering	18 947	21 887
Teknisk förvaltning	78 828	74 689
Serviceavtal	6 750	25 012
Besiktningsskostnader	0	918
Systematiskt brandskyddsarbete	10 466	10 952
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 175	0
Kabel-TV	6 564	6 512
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	552	560
Försäkringar	10 767	9 926
Förbrukningsmaterial	1 610	569
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	12 068	11 410
Totalt driftskostnader	372 614	380 869

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	41 631	39 972
Revision	24 331	24 458
Tele och post	700	393
Kontorsmateriel och trycksaker	0	5 100
Bankkostnader	3 584	3 605
Övriga externa tjänster	0	5 606
Övriga externa kostnader	800	0
Totalt övriga kostnader	71 045	79 134

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	381 661	381 661
Inventarier, maskiner och installationer	3 325	3 325
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	384 986	384 986

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
Summa:	9 000 000	9 000 000



Not 10. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	21 462 569	21 462 569
Mark	5 000 000	5 000 000
Utgående anskaffningsvärden	26 462 569	26 462 569
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 367 771	- 3 986 110
Årets avskrivning på byggnader	- 381 661	- 381 661
Utgående avskrivningar	-4 749 432	-4 367 771
Utgående redovisat värde	21 713 137	22 094 798
<i>Varav</i>		
Byggnader	16 713 137	17 094 798
Mark	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	13 200 000	18 800 000
Taxeringsvärde mark	22 600 000	14 200 000
	35 800 000	33 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	35 800 000	33 000 000
	35 800 000	33 000 000

Not 11. Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	33 250	33 250
Utgående anskaffningsvärden	33 250	33 250
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 7 758	- 4 433
Årets avskrivningar	- 3 325	- 3 325
Utgående avskrivningar	- 11 083	- 7 758
Utgående redovisat värde	22 167	25 492

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	16 625	43 337
Summa	16 625	43 337

Not 13. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	437 630	665 568
Transaktionskonto SEB	1 831	2 793
Transaktionskonto Nabo	59 237	0
Summa	498 698	668 361

Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 262 000	7 274 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	7 262 000	7 274 000



Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB*	2026-08-28	2,44 %	162 000	174 000
SEB*	2026-04-28	2,44 %	2 800 000	2 800 000
SEB*	2026-10-28	2,49 %	2 800 000	2 800 000
SEB**	2026-03-28	2,46 %	800 000	800 000
SEB*	2026-07-28	2,42 %	700 000	700 000
Summa skulder till kreditinstitut			7 262 000	7 274 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 262 000	-7 274 000
			0	0

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindingstiden.

** Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Därefter kapitalbinds lånet till 2027-03-28. Ränta följer Stibor 3M under bindingstiden.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	1 545	2 861
Förutbetalda intäkter	70 204	48 853
Upplupna revisionsarvoden	23 000	20 500
Upplupna kostnader	30 892	213 390
Summa	125 641	285 604



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-09

Peter Wehlin
Ordförande

Olof Reimegård
Ledamot

Sofia Brandt
Ledamot

Annika Flink
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Bengt Andersson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stora Nygatan 65
Org.nr. 769611-5737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stora Nygatan 65 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

Resursgruppen.

REVISION & RÅDGIVNING

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 Stora Nygatan 65 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggsamt 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bengt R Andersson
Godkänd revisor