

Årsredovisning

för

Brf Nya Särö 1

769634-8569

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Nya Särö 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 21 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

den 21 maj 2026



Niklas Andersson





Årsredovisning

Räkenskapsåret 2025

Brf Nya Särö 1

Org. nr. 769634-8569

bsafe
BRF Ekonomi

Styrelsen för Brf Nya Särö 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka kommun, Hallands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Niklas Andersson	ledamot, ordförande
Robert Gedda	ledamot
Johan Petersmo	ledamot
Susann Walter	ledamot
Christina Heikel	suppleant
Arthur Kozak	extern revisor

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-02 och kungjordes 2017-06-07.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger och har uppfört på fastigheten Kungsbacka Nötegång 1:139 , 5 st flerbostadshus och 8 st radhus med totalt 38 st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen disponerar genom hyresavtal över 38 st bilplatser varav 15 st i carport.

Taxeringsvärde 77 392 000 kr varav byggnad 59 248 000 kr mark 18 144 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
6	2 rok	321,3
16	3 rok	1 226,3
8	4 rok	750,4
<u>8</u>	<u>5 rok</u>	<u>896,0</u>
38 st		3 194,0

Samfällighet

Föreningen förvaltar 39,17% av gemensamhetsanläggningen Nötegång ga:9. Denna har hand om kommunikationsytor, grönområden, belysning, dagvattenanläggningar och ledningar. Föreningen förvaltar även 1/3 av Nya Särö samfällighet Kungsbacka Nötegång s:24 som hanterar väg och parkering.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms vara god.

En avgiftshöjning på 5% genomfördes i januari 2025.

Styrelsen följer ränteutvecklingen löpande och kommer att förhandla ny ränta i september 2026 på samtliga lån. Med tanke på kommande räntehöjningar så beslutade styrelsen att höja avgifterna 6% i januari 2026.

Kapitaltillskott	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Amorteringar enl plan	150 000 kr	0 kr	50 000 kr	200 000 kr	200 000 kr
Summa kapitaltillskott	150 000 kr	0 kr	50 000 kr	200 000 kr	200 000 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningen har en upprättad 30-årig underhållsplan, som gäller för 2023-2052, vilken man följer. Inget större underhåll är planerat under kommande räkenskapsår.

Under verksamhetsåret har föreningen inte gjort några investeringar förutom normalt underhåll.

Väsentliga avtal

Bsafe Brf Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
Kungsrikets fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel
Fortum Markets AB	El-avtal
Ellevio AB	El-avtal nät
Eksta Bostads AB	Fjärrvärme
Kungsbacka kommun	Vatten, avlopp och renhållning
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Systeminstallation AB	Avläsning förbrukning

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 53 stycken. Antalet medlemmar vid årets utgång var 53 stycken.

Under verksamhetsåret har 5 (fg år3) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten inkl det konstituerande mötet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 640	2 506	2 420	2 143	2 091
Resultat efter finansiella poster	-1 538	-1 818	-1 404	-1 187	-1 242
Soliditet (%)	77,1	77,5	77,7	77,9	78,0
Driftsnetto	1 039	1 017	1 099	849	732
Årsavgift (kr/kvm)	715	681	648	548	548
Årsavgift inkl individuell mätning (kr/kvm)	775	734	701	614	595
Lån (kr/kvm)	11 691	11 738	11 738	11 753	11 816
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	51 867	52 365	52 863	53 361	53 859
Sparande (kr/kvm)	19	-69	61	135	75
Räntekänslighet (%)	15	16	17	19	20
Räntekänslighet totala intäkter (%)	14	15	16	18	18
Energikostnad (kr/kvm)	212	194	177	166	166
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,0	94,0	93,0	91,0	91,0

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet, från den löpande verksamheten samt före amortering av lån, är positivt. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	137 150 000	1 309 750	-6 296 897	-1 818 486	130 344 367
Disposition av föregående års resultat:		318 447	-2 136 933	1 818 486	0
Årets resultat				-1 537 597	-1 537 597
Belopp vid årets utgång	137 150 000	1 628 197	-8 433 830	-1 537 597	128 806 770

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 433 830
årets förlust	-1 537 597
	-9 971 427

behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	318 447
i ny räkning överföres	-10 289 874
	-9 971 427

Resultatdisposition

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 598 418 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet exkluderat avskrivningar 60 821 kr

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplanen.
Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 946 644 kr.

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 640 244	2 505 999
Övriga intäkter	3	560	0
		2 640 804	2 505 999
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 401 942	-1 301 785
Övriga externa kostnader	5	-144 565	-135 025
Personalkostnader	6	-55 149	-52 544
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 598 418	-1 598 418
		-3 200 074	-3 087 772
Rörelseresultat		-559 270	-581 773
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	881	11 835
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-979 208	-1 248 548
		-978 327	-1 236 713
Resultat efter finansiella poster		-1 537 597	-1 818 486
Resultat före skatt		-1 537 597	-1 818 486
Årets resultat		-1 537 597	-1 818 486

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8, 9

165 664 226

167 254 872

Inventarier, verktyg och installationer

10

79 121

86 893

165 743 347

167 341 765

Summa anläggningstillgångar

165 743 347

167 341 765

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

480 234

1 067

Övriga fordringar

53

8 419

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

133 197

119 364

613 484

128 850

Kassa och bank

667 546

747 438

Summa omsättningstillgångar

1 281 030

876 288

SUMMA TILLGÅNGAR

167 024 377

168 218 053

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

137 150 000

137 150 000

Fond för yttre underhåll

1 628 197

1 309 750

138 778 197

138 459 750

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-8 433 830

-6 296 898

Årets resultat

-1 537 597

-1 818 486

-9 971 427

-8 115 383

Summa eget kapital

128 806 770

130 344 367

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

0

24 790 658

Summa långfristiga skulder

0

24 790 658

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

37 340 658

12 700 000

Förskott från kunder

694 490

211 296

Leverantörsskulder

108 004

100 202

Övriga skulder

6 769

3 933

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

67 686

67 597

Summa kortfristiga skulder

38 217 607

13 083 028

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

167 024 377

168 218 053

Kassaflödesanalys

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 537 597	-1 818 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 598 418	1 598 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		60 821	-220 068
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-479 167	-596
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 832	27 056
Förändring av leverantörsskulder		7 802	6 628
Förändring av kortfristiga skulder		494 484	32 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten		70 108	-154 612
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-150 000	0
Årets kassaflöde		-79 892	-154 612
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		747 438	902 050
Likvida medel vid årets slut		667 546	747 438

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt (BFNAR 2023:1) som avser kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom avsättning enligt underhållsplanen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Följande avskrivningstid tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet	60 år
El, luft, fasad och fönster	60 år
Inre UH (BGH:s ansvar)	120 år
Yttre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Transport (hiss mm)	25 år
Styr- och övervakning	20 år
Restpost övrigt	60 år
Inventarier / installationer	10-30 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm) Yta bostadsrätter

De totala räntebärande skulderna genom yta bostadsrätter.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/platser) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Månadsavgifter bostäder	2 283 333	2 174 603
Kallvatten och varmvatten	191 182	169 469
Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	10 539	4 872
Parkeringsintäkter	155 190	157 000
Övriga intäkter	0	55
	2 640 244	2 505 999

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	560	0
	560	0

Not 4 Fastighetens driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	149 207	146 668
Fastighetsskötsel trädgård, samfällighet	170 824	150 370
Hiss	137 341	114 911
Elkostnader	113 871	114 584
Fjärrvärme	405 723	376 374
Vatten och avlopp	158 314	128 636
Renhållning	110 942	109 022
Fastighetsförsäkring	60 335	56 725
Övriga fastighetskostnader	42 454	32 036
Löpande underhåll	44 541	33 750
Besiktningsskostnader	8 390	38 709
	1 401 942	1 301 785

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Redovisningstjänster	103 000	98 866
Föreningsstämma och styrelsemöten	2 706	3 091
Överlåtelse, pantsättningar	10 592	6 024
Övriga kostnader	9 017	8 294
Ersättning till revisor	19 250	18 750
	144 565	135 025

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	41 964	39 982
Sociala kostnader	13 185	12 562
	55 149	52 544
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	55 149	52 544

Not 7 Räntekostnader och ränteintäkter

	2025	2024
Räntekostnader för långfristiga skulder	979 203	1 248 548
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	-877	-11 543
Övriga ränteintäkter	-4	-292
Övriga räntekostnader	5	0
	978 327	1 236 713

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 340 658	175 340 658
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 340 658	175 340 658
Ingående avskrivningar	-8 085 786	-6 495 140
Årets avskrivningar	-1 590 646	-1 590 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 676 432	-8 085 786
Utgående redovisat värde	165 664 226	167 254 872
Taxeringsvärden byggnader	59 248 000	63 248 000
Taxeringsvärden mark	18 144 000	21 544 000
	77 392 000	84 792 000
Bokfört värde byggnader	109 176 413	110 767 059
Bokfört värde mark	56 487 813	56 487 813
	165 664 226	167 254 872

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 191 000	38 191 000
	38 191 000	38 191 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 871	112 871
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 871	112 871
Ingående avskrivningar	-25 978	-18 206
Årets avskrivningar	-7 772	-7 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 750	-25 978
Utgående redovisat värde	79 121	86 893

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
Långgivare	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken 908395	2,55	2026-09-30	12 090 658	12 090 658
Handelsbanken 908396	2,56	2026-09-30	12 700 000	12 700 000
Handelsbanken 908398	2,82	2025-09-30	0	12 700 000
Handelsbanken 995983	2,46	2026-09-30	12 550 000	0
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-37 340 658	-12 700 000
			0	24 790 658
Kortfristig del av långfristig skuld			37 340 658	12 700 000

Lån som villkorsändras under år 2026 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10)punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2026 är 200 000 kr.

Årsredovisningen beslutades den 12 maj 2026

Särö den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Niklas Andersson
Ordförande

Susann Walter

Robert Gedda

Johan Petersmo

Revisorspåteckning

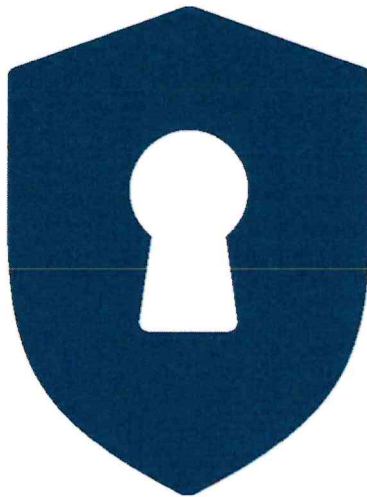
Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Arthur Kozak
Extern revisor
Reviser Sverige AB



This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.



2026-05-12 09:31:11 UTC+00:00

JOHAN ERIK PETERSMO



SE BankID - b468396b-f90d-4052-b7f2-10e8b2f15672

2026-05-12 10:41:08 UTC+00:00

ROBERT GEDDA



SE BankID - ca691746-0277-4240-9dc9-0923bf6590f6

2026-05-12 15:20:47 UTC+00:00

SUSANN WALTER



SE BankID - a422a4c2-75ea-4c1c-a170-0e8f1075db68

2026-05-12 17:51:15 UTC+00:00

Lars Gösta Niklas Andersson



SE BankID - 438b3136-f153-4129-8e59-f26f1a6d689d

2026-05-13 09:17:15 UTC+00:00

Artur Kozak



SE BankID - 582d9ba3-c270-44f0-9c62-336f9a683fe4

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'AK'.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nya Särö 1, org.nr. 769634-8569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nya Särö 1 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nya Särö 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Revise Sverige AB

Arthur Kozak

Föreningsvald revisor



This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PADES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-05-13 09:16:48 UTC+00:00

Artur Kozak



SE BankID - a8125df8-6171-433a-b81b-ae5549437aa3

Document ID: 12b3542d-2fe3-4c17-9f62-3d8bd08709b9

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'AK' or similar, located in the bottom right corner of the page.