

Årsredovisning
för
Brf Bössan nr 11
716416-6428
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Bössan nr 11 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. Föreningen har under året ändrat från K2 till K3.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2000-12-19.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har som alternativ anslutit fiberkabel till fastigheten. Genom företaget OpenUniverse kan medlemmarna välja bredbandsleverantör.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastigheten med beteckning Bössan 11 förvärvades 1979 och omvandlades då till bostadsrättsförening. Under åren 2009-2011 genomfördes en omfattande renovering av fastigheten vilken idag är i mycket gott skick.

Inom fastigheten upplåter föreningen 32 lägenheter med bostadsrätt på totalt 4768 kvm samt en hyreslokal på 75 kvm. Vidare disponerar föreningen genom ett serviceavtal med Stockholm Stad 5 st parkeringsplatser utomhus som upplåts till medlemmarna. Det finns en kölista.

Föreningen är helförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsvärde är 219 747 000 kr (föreg år 223 695 000), varav byggnadsvärde är 76 667 000 kr (67 579 000 kr).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen sammansättning

Styrelse, suppleanter och revisor valdes vid föreningsstämman 2025-05-08 till nästa ordinarie stämma

Cecilia Grönwall	Ledamot, ordförande (omval)
Anders Forsell	Ledamot (omval)
Kim Salomon	Ledamot (omval)
Max Mitteregger	Ledamot (omval)
Daniel Jakobsson	Ledamot (nyval)
Robin Carlsson	Suppleant (nyval)

Revisor

My Bolin, Balansen HB

Auktoriserad revisor

Valberedning

Eva Dahlgren (omval)

Sara Kristoffersson (nyval)

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden under 2025.

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Fastighetsförsäkring

Fastighetsskötsel

Fjärrvärme

El

Vatten

Städning

Bredband + TV

Hissar

BÅ Fastighetskonsult AB

BÅ Fastighetskonsult AB

Brandkontoret

Saltsjöstaden Förvaltning AB

Stockholm Exergi

Vattenfall/Ellevio

Stockholm vatten

Olsson Städ & Konsult AB

Tele 2

S:t Eriks Hiss AB

Utförda historiska underhåll

2024

Fönsterrenovering

2023

OVK

2021

Ny fjärrvärmecentral

2020

Energideklaration

2020

Fönsterrenovering

2018

Fönsterrenovering

2017

Modernisering av hissar

2010

Källaren renoverad

2010

Elen omdragen

1999

Stambyte

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32

Lokal: 1

Parkeringsplatser: 5

Överlåtelser under året: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Antal kvm
32	Lägenheter	4768
1	Lokal	75

Lägenhetsfördelning

<i>Antal</i>	<i>Typ</i>
3	1 rok
4	2 rok
3	3 rok
2	4 rok
6	5 rok
10	6 rok
4	7 rok

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har styrelsen haft sammanträde sju gånger samt ett antal mindre informella möten.

Under året har flera förändringar och renoveringar genomförts:

- * Boappa: Föreningen har sedan januari 2025 gått över till Boappa (från tidigare hemsida och nyhetsbrev) som huvudsaklig plattform för kommunikation och information.
- * Staketet mot Södermalmsstrand har renoverats och målats om.
- * På innergården vid Bastugatan har delar av ytskiktet har tätats och renoverats.
- * Monteliusgången: Efter flera års dialog med Stockholms stad har rabatterna uppgraderats och nya, större växter planterats för att motverka klotter. På stadens bekostnad.

Utöver detta ser styrelsen till att vår fina fastighet får den skötsel och omvårdnad som krävs. Under året har två sammankomster hållits dit alla medlemmar bjudits in: årsstämman samt det årliga glöggminglet.

Styrelsen tackar för det gångna året och för medlemmarnas förtroende.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 161	3 149	2 847	2 732
Resultat efter finansiella poster	-507	-43	14	-343
Soliditet (%)	76	77	76	75
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 694	1 694	1 749	1 859
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 720	1 720	1 776	1 888
Sparande per kvm (kr/kvm)	148	159	153	119
Räntekänslighet (%)	3	3	3	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	240	247	225	205
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	610	610	550	530
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	91	92

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust. Styrelsen bedömer att inga särskilda åtgärder behöver vidtas.

Förändringar i eget kapital

Avsättning till yttre underhållsfond skall göras med ett belopp motsvarande 1% av fastighetens taxerade byggnadsvärde till dess fonden uppgår till 5% av samma värde. Nedgår fonden därunder skall avsättning ånyo ske. (Det taxerade byggnadsvärdet 2025 uppgår till 76 667 000 kronor. 5% av detta är 3 833 350 kronor).

	Medlems- insatser	Kapital tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 996 977	6 843 075	3 378 950	-7 689 263	-42 862	31 486 877
Disposition av föregående års resultat:				-42 862	42 862	0
Årets resultat					-506 569	-506 569
Belopp vid årets utgång	28 996 977	6 843 075	3 378 950	-7 732 125	-506 569	30 980 308

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 732 125
årets förlust	-506 569
	-8 238 694

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	454 400
i ny räkning överföres	-8 693 094
	-8 238 694

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 161 205	3 148 661
Övriga intäkter	3	14 122	15 694
		3 175 328	3 164 355
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 204 826	-2 277 917
Övriga externa kostnader	5	-339 344	-337 433
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-937 783	-496 961
		-3 481 953	-3 112 312
Rörelseresultat		-306 625	52 043
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	25 636	25 482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 580	-120 387
		-199 944	-94 905
Resultat efter finansiella poster		-506 569	-42 862
Resultat före skatt		-506 569	-42 862
Årets resultat		-506 569	-42 862

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	39 329 546	40 003 054
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
		39 329 546	40 003 054
Summa anläggningstillgångar		39 329 546	40 003 054
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 754	3 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	222 639	216 750
		226 393	220 466
<i>Kassa och bank</i>		978 551	776 193
Summa omsättningstillgångar		1 204 944	996 659
SUMMA TILLGÅNGAR		40 534 490	40 999 713

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 996 977	28 996 977
Kapitaltillskott		6 843 075	6 843 075
Fond för yttre underhåll		3 378 950	3 378 950
		39 219 002	39 219 002
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 732 125	-7 689 263
Årets resultat		-506 569	-42 862
		-8 238 694	-7 732 125
Summa eget kapital		30 980 308	31 486 877
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	8 202 974
Övriga skulder	11	273 327	96 927
Summa långfristiga skulder		273 327	8 299 901
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 202 974	0
Leverantörsskulder		256 504	243 591
Aktuella skatteskulder		4 562	6 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	816 815	962 624
Summa kortfristiga skulder		9 280 855	1 212 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 534 490	40 999 713

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-306 625	52 043
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, avskrivningar	937 783	496 961
Erhållen ränta	38	472
Erhållen utdelning	25 598	25 010
Erlagd ränta	-225 580	-120 387
Betald inkomstskatt	-2 158	423

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

429 056 454 522

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-5 927	29 302
Förändring av leverantörsskulder	12 914	-23 834
Förändring av kortfristiga skulder	-145 809	60 127

Kassaflöde från den löpande verksamheten

290 233 520 117

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-264 275	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-264 275 0

Finansieringsverksamheten

Depositioner	176 400	0
Amortering av lån	0	-266 732

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

176 400 -266 732

Årets kassaflöde

202 358 253 385

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	776 193	522 809
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

978 551 776 193

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisningen och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper förutom att komponentavskrivning tillämpas.

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

Avsättning till yttre underhållsfond skall göras med ett belopp motsvarande 1% av fastighetenstaxerade byggnadsvärde till dess fonden uppgår till 5% av samma värde. Nedgår fonden därunder skall avsättning ånyo ske.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme	100 år
Tak	30 år
Fasad	35 år
Ventilation	30 år
Fönster	13år
Hiss	30 år
VA/värme	20 år
Stammar	50 år
Elsystem	70 år
Balkong/altan	20 år
Dörrar	30 år
Gem utrymme	20 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	10 år

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.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utträngingar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 907 785	2 907 785
Hyra lokaler	131 920	129 875
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser	121 500	111 000
	3 161 205	3 148 660

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelse/2:a handsavgift bostad	3 528	8 018
Övriga offentliga bidrag	8 100	0
Vidarefakturerade kostnader	0	7 176
Övriga ersättningar och intäkter	2 494	499
	14 122	15 693

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl avtal	74 568	73 686
Fastighetsskötsel utöver avtal	57 180	54 100
Städning enligt avtal	120 840	132 706
Städning utöver avtal	20 735	0
Snöröjning	16 801	17 459
Entre-mattor	5 625	0
Klottersanering	7 419	2 806
Sotning	0	10 625
Hiss-tillsyn enligt avtal	23 804	29 594
Funktionskontroll och serviceavtal	11 688	0
Anticimex avloppsfälla	0	3 274
Förbrukningsmaterial	79 138	41 814
Utlägg fastighet för vidarefakturerings	1 294	4 970
Summa	419 092	371 034
Reparationer		
Bygg/rep allmän inv.	230 847	254 575
Bygg/rep allmän utv.	13 505	42 014
Lås och nycklar	3 489	18 265
Hisskostnader utöver avtal	25 106	61 492
Vattenskador	0	9 316
Tomtmark och plantering	25 531	13 857
Summa	298 478	399 519
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremie fastighet	113 841	107 425
Fastighetsskatt	72 638	69 110
Kabel-TV	10 325	10 609
Bredbandskostnader	17 675	21 619
Summa	214 479	208 763
Taxebundna kostnader		
El	110 807	86 259
Fjärrvärme	942 753	1 008 396
Vatten och avlopp	106 818	101 166
Sophantering	59 480	54 928
Återvinning och övrigt avfall	52 919	47 853
Summa	1 272 777	1 298 602
Totalt	2 204 826	2 277 918

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionskostnad	23 125	23 750
Förvaltningsarvoden fastigheten	157 620	155 228
Hyra parkeringsplatser	121 500	111 000
Konsultarvoden	0	9 188
Kameror/larm	0	4 072
Hyra/leasing	6 040	5 909
Övr avd gill kostnader	31 059	28 286
	339 344	337 433

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Utdelning Brandkontoret	25 598	25 010
Intäktsränta skattekonto	38	472
	25 636	25 482

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 892 248	48 892 248
Nyanskaffningar	264 275	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 156 523	48 892 248
Ingående avskrivningar	-8 889 194	-8 392 233
Årets avskrivningar	-937 783	-496 961
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 826 977	-8 889 194
Utgående redovisat värde	39 329 546	40 003 054
Taxeringsvärden byggnader	76 667 000	67 579 000
Taxeringsvärden mark	143 080 000	156 116 000
	219 747 000	223 695 000
Bokfört värde byggnader	36 496 486	37 169 994
Bokfört värde mark	2 833 060	2 833 060
	39 329 546	40 003 054

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	208 500	208 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 500	208 500
Ingående avskrivningar	-208 500	-208 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-208 500	-208 500
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	118 165	113 841
Fastighetsförvaltning	39 405	39 405
Parkeringskostnader	31 125	30 375
Branschorganisationskostnader	4 610	5 120
Hiss tillsyn	6 658	6 033
Kabel-TV	2 588	2 564
Fastighetsskötsel	6 271	6 214
Sotning	0	11 688
Seviceavtal	12 273	0
Hjärtstartare	1 544	1 510
	222 639	216 750

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,75	2026-09-30	8 202 974	8 202 974
			8 202 974	8 202 974
Kortfristig del av långfristig skuld			8 202 974	0

Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Depositioner	273 327	96 927
	273 327	96 927

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
El kostnader	9 102	5 529
Fjärrvärme	125 702	131 229
Vattenförbrukning	12 903	16 875
Sophantering	15 545	13 732
Revisionskostnader	15 000	15 000
Förutbetalda hyresintäkter	638 563	780 259
	816 815	962 624

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
	29 000 000	29 000 000

Årsredovisningen beslutades den 4 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Cecilia Grönwall
Styrelseordförande

Anders Forsell
Ledamot

Kim Salomon
Ledamot

Max Mitteregger
Ledamot

Daniel Jakobsson
Ledamot

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

My Bolin
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

CECILIA GRÖNWALL

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Bössan nr 11

2396b548-cfe2-4a1f-b73c-0815a6acca64 - 2026-05-05 09:32:36 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 845ab727-2eab-42c8-b9b5-196e09bf39c3 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Max Håkan Mitteregger

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Bössan 11

280f8198-12d4-491e-86e8-5c359750ed34 - 2026-05-05 09:51:49 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0ee11361-d277-46dc-ae9e-267d42a92e59 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ANDERS FORSELL

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Styrelsen

69ccfcc9-5200-4a77-a2c7-b09e46dee76b - 2026-05-05 12:33:55 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d7648627-e57d-46b3-be70-b23d9af4b7bf - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

KIM ESKILD SALOMON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Bössan 11

d872dc13-1a5e-46ff-b006-ee6cb583efae - 2026-05-05 19:38:24 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9156c0a7-fb66-425f-a21b-d66680b3c813 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

KJELL OLOF DANIEL JAKOBSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf bössan nr 11

27fdb613-0b01-4033-9041-e604d90e1071 - 2026-05-07 11:02:36 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 35d29c06-c88d-4527-b3b0-2b8576906107 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

My Gudrun Maria Bolin

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Mig själv

354207fe-87b0-4ef4-8f08-56a683fcc220 - 2026-05-07 11:41:36 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b401047d-4142-41fd-8c2e-d227083389a6 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bössan Nr 11
Org.nr. 716416-6428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bössan Nr 11 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 Standard 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

dess 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 Brf Bössan Nr 11 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

My Bolin

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: My Bolin
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-07 10:39:41 GMT+02:00
Transaktions-ID: fa6fd5b36eb74cad897427ff707f9b29

