

Årsredovisning 2025

Brf Holmörnen 2

769629-6081



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Holmörnen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Örnholmen 2		

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1968.

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 43 bostadsrätter om totalt 4 517 kvm och 5 lokaler om 730 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 247 kvm.

Styrelsens sammansättning

Artan Mouchatzi	Ordförande
Mohammad Monirul Azam	Styrelseledamot
Akbar Gaziev	Styrelseledamot
Helin Ahmed	Styrelseledamot
Marija Milosevic	Styrelseledamot
Muhammad Mahbubur Rahman	Styrelseledamot
Victoria Oktav	Styrelseledamot

Firmateckning

Föreningen tecknas två i förening

Revisorer

Tobias Berglund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-10-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Nya tvättmaskiner
● Ny fjärrvärmeanläggning
- 2024** ● Se över en del fönster.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
EL	Ellevio
Fastighetsskötsel och jour	FSAB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss	Kone
Vatten & avfall	Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inget väsentligt har skett under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 695 134	6 392 252	5 804 088	4 398 584
Resultat efter fin. poster	-494 604	-2 111 316	-2 363 589	-1 262 176
Soliditet (%)	37	37	38	39
Yttre fond	1 044 930	1 069 470	955 260	796 050
Taxeringsvärde	65 969 000	71 094 000	71 094 000	71 094 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 281	1 314	1 122	726
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,5	73,5	68,7	58,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	22 167	23 353	23 353	23 353
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	15 783	15 902	15 902	15 902
Sparande / kvm totalyta, kr	189	-84	-157	48
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	19	25	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	198	187	184	174
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	47	37	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	271	253	247	236
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,67	5,17	4,90	2,00
Räntekänslighet (%)	17,31	17,77	20,82	32,18

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Avskrivningarna överstiger årets negativa resultat, vilket innebär att föreningen har ett positivt kassaflöde. Kassaflödet uppgick till 242 tkr efter amorteringar om 625 tkr, och föreningens sparande motsvarar 189 kr/kvm.

Enligt budget för 2026 beräknas räntekostnaderna minska med cirka 700 tkr. Föreningen har även vidtagit åtgärder för att stärka ekonomin framåt, bland annat genom att införa avgifter för andrahandsuthyrning, se över avtal för exempelvis fastighetsskötsel samt omförhandla lokalavtal, vilket förväntas leda till lägre kostnader och högre intäkter. Hyrorna höjdes med 3,6 procent från mars 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	65 367 000	-	-	65 367 000
Upplåtelseavgifter	1 022 500	-	-	1 022 500
Fond, yttre underhåll	1 069 470	-	-24 540	1 044 930
Balanserat resultat	-14 788 223	-2 111 316	24 540	-16 874 998
Årets resultat	-2 111 316	2 111 316	-494 604	-494 604
Eget kapital	50 559 432	0	-494 604	50 064 828

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 874 998
Årets resultat	-494 604
Totalt	-17 369 602

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	159 210
Balanseras i ny räkning	-17 528 812
	-17 369 602

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 695 134	6 392 252
Övriga rörelseintäkter	3	-3	-0
Summa rörelseintäkter		6 695 131	6 392 252
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 351 230	-2 484 429
Övriga externa kostnader	9	-280 979	-194 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 486 056	-1 486 056
Summa rörelsekostnader		-4 118 265	-4 165 447
RÖRELSERESULTAT		2 576 866	2 226 805
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		917	6 487
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 072 387	-4 344 608
Summa finansiella poster		-3 071 469	-4 338 121
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-494 604	-2 111 316
ÅRETS RESULTAT		-494 604	-2 111 316

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	132 936 524	134 416 100
Maskiner och inventarier	12	22 424	28 904
Summa materiella anläggningstillgångar		132 958 948	134 445 004
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		132 958 948	134 445 004
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		125 471	185 845
Övriga fordringar	13	3 109	1 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	150 446	194 759
Summa kortfristiga fordringar		279 026	382 108
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 233 226	991 116
Summa kassa och bank		1 233 226	991 116
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 512 252	1 373 224
SUMMA TILLGÅNGAR		134 471 200	135 818 228

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 389 500	66 389 500
Fond för yttre underhåll		1 044 930	1 069 470
Summa bundet eget kapital		67 434 430	67 458 970
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 874 998	-14 788 223
Årets resultat		-494 604	-2 111 316
Summa fritt eget kapital		-17 369 602	-16 899 538
SUMMA EGET KAPITAL		50 064 828	50 559 432
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	82 814 267	83 440 067
Leverantörsskulder		291 882	544 411
Skatteskulder		271 038	261 268
Övriga kortfristiga skulder		211 115	211 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	818 070	801 936
Summa kortfristiga skulder		84 406 372	85 258 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 471 200	135 818 228

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 576 866	2 226 805
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 486 056	1 486 056
Omklassificering	0	78 750
	4 062 922	3 791 611
Erhållen ränta	917	8 642
Erlagd ränta	-3 081 307	-4 724 273
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	982 532	-924 021
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	103 082	-40 962
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-217 705	242 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	867 910	-722 857
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-625 800	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-625 800	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	242 110	-722 857
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	991 116	1 713 973
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 233 226	991 116

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Holmörnen 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 784 700	4 696 122
Hysesintäkter, bostäder	1 071 687	1 009 993
Hysesintäkter, lokaler	819 306	828 764
Intäktsreduktion	0	-150 034
Övriga intäkter	19 441	7 407
Summa	6 695 134	6 392 252

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-0
Summa	-3	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastskötsel/städ tjänster	0	36 628
Fastighetsskötsel	206 530	189 441
Besiktning och service	33 411	12 260
Övrigt	28 563	66 345
Summa	268 504	304 674

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	19 375
Bostäder	0	8 188
Ventilation	5 178	3 909
El	42 033	0
Hissar	23 240	63 086
Summa	70 450	94 557

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värme	0	183 750
Summa	0	183 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	105 721	101 392
Uppvärmning	1 038 654	983 298
Vatten	279 917	244 811
Sophämtning	142 248	195 672
Summa	1 566 540	1 525 173

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	47 739	45 353
Tomträttsavgälder	236 300	177 343
Kabel-TV	18 519	18 159
Bredband	3 840	3 720
Fastighetsskatt	139 338	131 700
Summa	445 736	376 275

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	148 918	46 009
Juridiska kostnader	13 832	48 951
Revisionsarvoden	39 969	31 250
Ekonomisk förvaltning	78 260	68 752
Summa	280 979	194 962

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 048 064	4 315 529
Övriga räntekostnader	24 323	29 080
Summa	3 072 387	4 344 608

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	147 957 136	147 957 136
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	147 957 136	147 957 136
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 541 036	-12 061 460
Årets avskrivning	-1 479 576	-1 479 576
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 020 612	-13 541 036
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	132 936 524	134 416 100
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 170 000	48 895 000
Taxeringsvärde mark	18 799 000	22 199 000
Summa	65 969 000	71 094 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 876	64 876
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 876	64 876
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-35 972	-29 492
Årets avskrivning	-6 480	-6 480
Utgående ackumulerad avskrivning	-42 452	-35 972
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 424	28 904

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	459	654
Övriga kortfristiga fordringar	2 650	850
Summa	3 109	1 504

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 556	4 411
Försäkringspremier	0	47 739
Kabel-TV	4 642	4 599
Tomträtt	118 150	118 150
Bredband	295	295
Förvaltning	22 803	19 565
Summa	150 446	194 759

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Ålandsbanken	2026-03-31	3,37 %	30 000 000	30 000 000
Ålandsbanken	2026-03-31	3,37 %	30 000 000	30 000 000
Ålandsbanken	2026-03-31	3,37 %	22 814 267	23 440 067
Summa			82 814 267	83 440 067
Varav kortfristig del			82 814 267	83 440 067

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 464 267 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 158	32 612
Fastighetsskötsel	23 266	27 041
El	9 942	10 953
Uppvärmning	143 997	132 521
Vatten	46 769	40 848
Utgiftsräntor	0	8 920
Förutbetalda avgifter/hyror	561 938	549 041
Summa	818 070	801 936

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	90 183 000	90 183 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-18.

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

Stockholm

Artan Mouchatziri
Ordförande

Akbar Gaziev
Styrelseledamot

Helin Ahmed
Styrelseledamot

Marija Milosevic
Styrelseledamot

Mohammad Monirul Azam
Styrelseledamot

Muhammad Mahbubur Rahman
Styrelseledamot

Victoria Oktav
Styrelseledamot

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

Tobias Berglund
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.06.2026 08:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.06.2026 23:05

DOCUMENT ID:

rJucmmvGMe

ENVELOPE ID:

ryv5mmDzMe-rJucmmvGMe

DOCUMENT NAME:

Brf Holmörnen 2, 769629-6081 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

08262e110dff6899fa5db0da0e2e2320ed4dca59ce0764
7ab7763788fa704a9fe8bb06c7a81532ebb2764378c124
3eef336296ca359aa18feb589f48c05b5082

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIJA MILOSEVIC marija12mil@gmail.com	 Signed Authenticated	23.06.2026 00:26 23.06.2026 00:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.54
2. MUHAMMAD MAHBUBUR RAHMAN bd_mahbub44@yahoo.co m	 Signed Authenticated	23.06.2026 08:25 23.06.2026 08:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.62.163
3. VICTORIA OKTAV victoria.oktav@gmail.com	 Signed Authenticated	23.06.2026 13:50 22.06.2026 23:28	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.8.174
4. MOHAMMAD MONIRUL A ZAM monirul.azam@gmail.co m	 Signed Authenticated	23.06.2026 21:28 22.06.2026 23:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.169.14
5. AKBAR GAZIEV mr.akbar.gaziev@gmail.co m	 Signed Authenticated	23.06.2026 21:31 22.06.2026 23:05	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.116.11
6. HELIN AHMED helin-ahmed@hotmail.co m	 Signed Authenticated	24.06.2026 15:58 24.06.2026 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.211.132
7. ARTAN MOUCHATZIRI artanmuhaxhiri7@gmail.c om	 Signed Authenticated	28.06.2026 21:06 23.06.2026 21:02	eID Low	Swedish BankID IP: 95.205.150.239
8. TOBIAS BERGLUND tobias.berglund@carlrev.s e	 Signed Authenticated	29.06.2026 08:43 29.06.2026 08:42	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.236.134

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Holmöرنen 2

Org.nr. 769629-6081

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Holmöرنen 2 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 uppger, 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. 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 Holmörnen 2 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 25 § föreningens stadgar, hålla föreningsstämma före maj månads utgång.

Vissa paragrafer i föreningens stadgar är inte uppdaterade i enlighet med lag om ekonomiska

Malmo den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.06.2026 08:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.06.2026 23:05

DOCUMENT ID:

SJ_5XmwGGx

ENVELOPE ID:

SyxP9QQvfzg-SJ_5XmwGGx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

49b83a24a277617f43883861b39a69ae9fb6e413b051ef
94c8732425c93546973a1acb9991dcf8233c66538cf686
21a56f30e17ca35a777a669c1e0148e513de

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOBIAS BERGLUND	Signed	29.06.2026 08:43	eID	Swedish BankID
tobias.berglund@carlrev.se	Authenticated	29.06.2026 08:43	Low	IP: 20.91.236.134

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed