Årsredovisning 2025

Brf Modistvägen

769619-8113



H14wqdCqWx-SJNv5ORcWx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Modistvägen

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. 4
Flerårsöversikt ..... 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**

H14wqdCqWx-SJNv5ORcWx

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.

H14wqdCqWx-SJNv5ORcWx

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 Stenungsund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-19 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
2:25	2011	Stenungsund
2:26	2016	Stenungsund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 4 872 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 262 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Johansson	Ordförande
Carolina Thörn	Styrelseledamot
Håkan Hermansson	Styrelseledamot
Johnny Sten-Åke Bräck	Styrelseledamot
Odd Persson	Styrelsesuppleant

Valberedning

Maria Bailey
Petra Stjernberg

H14wqdCqWx-SJNv5ORcWx

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Susanne Andersson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Planen är att upprätta en underhållsplan med hjälp av Nabo under maj 2026.

Utförda historiska underhåll

2025
- Målning av tre huskroppar och en förrådsbyggnad
- Skötsel av gräs och grönområde

Planerade underhåll

2026
- Målning av tre huskroppar och en förrådsbyggnad

Avtal med leverantörer

Avfall, vatten	Stenungsunds kommun
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Vattenfall
Fjärrväme	Stenungsunds Energi & Miljö AB (SEMAB)
Försäkring	Dina Försäkringar
Gräsklippning	Jemab
Tv och bredband	Telia

H14wqdCqWx-SJNv5ORcWx

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från 1/3 2025 höjdes månadsavgifterna med 5% för att täcka den ökade kostnaden när tre av våra lån bindningstid gick ut under året. Lånen gjordes om och ligger nu på rörlig ränta (3 månader). Föreningen har fortsatt att amortera ca 386 000 kr per år.

Tre hus och en förrådsbyggnad tvättades och målades under perioden juni-augusti och planen är att fortsätta hålla den takten tills samtliga huskroppar är målade.

Gräsklippning har under växtsäsongen sköts av JEMAB.

Under hösten gjordes lite fasad- och balkongreparationer där dåliga klädselbrädor samt handledare byttes ut. Dessa arbeten utfördes av TP Bygg i Stenungsund. Ett antal reparationer av krånglande värmepannor har också utförts under året och dessa har gjorts av El & Värmeservice i Väst.

Förändringar i avtal

Inga nya avtal har med leverantörer har ingåtts under året.

Övriga uppgifter

Föreningen har anordnat en städdag på våren och en på hösten som avslutades med korvgrillning och samkväm.

Under augusti anordnades för andra året en kräftskiva där flertalet av medlemmarna deltog.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 83 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 844 050	3 434 900	3 164 881	3 101 334
Resultat efter fin. poster	65 987	193 476	151 566	594 976
Soliditet (%)	69	69	69	68
Yttre fond	2 703 621	2 411 301	2 118 981	1 826 661
Taxeringsvärde	85 762 000	87 380 000	87 380 000	87 380 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	751	685	643	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	98,2	99,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 805	8 884	9 094	9 157
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 152	8 226	8 420	8 478
Sparande / kvm totalyta, kr	299	193	152	123
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	14	5	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	21	23	18	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	41	30	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	87	79	53	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,28	2,22	2,01	-
Räntekänslighet (%)	11,72	25,34	14,00	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

H14wqdCqWx-SJNv5ORcWx

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 vatten och värme (totalt 203 707 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	94 360 000	-	-	94 360 000
Fond, yttre underhåll	2 411 301	-	292 320	2 703 621
Balanserat resultat	663 172	193 476	-292 320	564 329
Årets resultat	193 476	-193 476	65 987	65 987
Eget kapital	**97 627 950**	**0**	**65 987**	**97 693 936**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	564 329
Årets resultat	65 987
Totalt	**630 315**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	292 320
Att från yttre fond i anspråk ta	-685 431
Balanseras i ny räkning	1 023 426
	630 315

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

H14wqdCqWx-SJNv5ORcWx

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 844 050	3 442 309
Övriga rörelseintäkter	3	-1	3 952
Summa rörelseintäkter		**3 844 049**	**3 446 261**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 730 005	-1 102 850
Övriga externa kostnader	9	-162 487	-127 128
Personalkostnader	10	-86 696	-233 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-821 376	-821 376
Summa rörelsekostnader		**-2 800 564**	**-2 284 865**
RÖRELSERESULTAT		**1 043 486**	**1 161 396**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 612	4 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-983 111	-972 027
Summa finansiella poster		**-977 499**	**-967 920**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**65 987**	**193 476**
ÅRETS RESULTAT		**65 987**	**193 476**

H14wqdCqWx-SJNv5ORcWx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	138 716 922	139 365 570
Maskiner och inventarier	13	518 163	690 891
Summa materiella anläggningstillgångar		**139 235 085**	**140 056 461**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**139 235 085**	**140 056 461**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 021	5 611
Övriga fordringar	14	1 622 278	1 161 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	242 413	193 046
Summa kortfristiga fordringar		**1 876 712**	**1 360 505**
Kassa och bank			
Kassa och bank		33 150	22 981
Summa kassa och bank		**33 150**	**22 981**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 909 862**	**1 383 486**
SUMMA TILLGÅNGAR		**141 144 947**	**141 439 947**

H14wqdCqWx-SJNv5ORcWx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 360 000	94 360 000
Fond för yttre underhåll		2 703 621	2 411 301
Summa bundet eget kapital		**97 063 621**	**96 771 301**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		564 329	663 172
Årets resultat		65 987	193 476
Summa fritt eget kapital		**630 315**	**856 649**
SUMMA EGET KAPITAL		**97 693 936**	**97 627 950**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 996 646	15 056 646
Summa långfristiga skulder		**14 996 646**	**15 056 646**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	27 899 962	28 226 634
Leverantörsskulder		119 840	71 994
Övriga kortfristiga skulder		11 463	44 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	423 100	412 067
Summa kortfristiga skulder		**28 454 365**	**28 755 351**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**141 144 947**	**141 439 947**

H14wqdCqWx-SJNv5ORcWx

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 043 486**	**1 161 396**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	821 376	821 376
	1 864 862	**1 982 772**
Erhållen ränta	5 612	4 107
Erlagd ränta	-988 153	-869 964
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**882 321**	**1 116 915**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 786	287
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 728	-19 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**857 263**	**1 097 845**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	575 746
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**575 746**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-386 672	-1 024 173
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-386 672**	**-1 024 173**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**470 591**	**649 418**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 184 827**	**535 408**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 655 417**	**1 184 827**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

H14wqdCqWx-SJNv5ORcWx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Modistvägen 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	0,50 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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.

H14wqdCqWx-SJNv5ORcWx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 124 784	2 840 440
Hyresintäkter, p-platser	47 100	47 550
Kabel-TV/Bredband	174 048	174 048
Vatten	241 355	186 136
Övriga intäkter	137 291	59 106
Värme	119 472	135 028
Summa	**3 844 050**	**3 442 309**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-6
Övriga intäkter	0	3 958
Summa	**-1**	**3 952**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	103 214
Besiktning och service	0	49 500
Trädgårdsarbete	81 449	83 449
Övrigt	0	5 820
Summa	**81 449**	**241 983**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VA	14 552	0
Värme	4 503	24 478
Tak	5 013	0
Staket/grind/terrass	44 478	0
Garage och p-platser	0	26 552
Summa	**68 546**	**51 030**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	685 431	0
Summa	**685 431**	**0**

H14wqdCqWx-SJNv5ORcWx

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	115 635	73 827
Uppvärmning	113 088	122 948
Vatten	230 223	216 497
Sophämtning	138 753	111 430
Summa	**597 699**	**524 702**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	121 518	111 135
Bredband/ Kabel-TV	175 363	174 000
Summa	**296 881**	**285 135**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	36 111	43 844
Förbrukningsmaterial	8 001	15 701
Revisionsarvoden	31 875	20 625
Ekonomisk förvaltning	86 500	46 958
Summa	**162 487**	**127 128**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 001	188 570
Sociala avgifter	16 695	44 941
Summa	**86 696**	**233 511**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	983 111	971 995
Övriga räntekostnader	0	32
Summa	**983 111**	**972 027**

H14wqdCqWx-SJNv5ORcWx

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	145 570 180	145 570 180
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**145 570 180**	**145 570 180**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 204 610	-5 555 962
Årets avskrivning	-648 648	-648 648
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 853 258**	**-6 204 610**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**138 716 922**	**139 365 570**
I utgående restvärde ingår mark med	*15 842 143*	*15 842 143*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 800 000	75 200 000
Taxeringsvärde mark	10 962 000	12 180 000
Summa	**85 762 000**	**87 380 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	869 707	1 445 453
Årets inköp	0	-575 746
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**869 707**	**869 707**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-178 816	-6 088
Årets avskrivning	-172 728	-172 728
Utgående ackumulerad avskrivning	**-351 544**	**-178 816**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**518 163**	**690 891**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11	2
Nabo Klientmedelskonto	909 824	697 648
Borgo	712 443	464 198
Summa	**1 622 278**	**1 161 848**

H14wqdCqWx-SJNv5ORcWx

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 205	81 850
Försäkringspremier	95 840	89 571
Förvaltning	24 368	21 625
Summa	**242 413**	**193 046**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Sparbanken	2026-02-28	2,59 %	5 950 012	5 950 012
Sparbanken	2027-03-01	1,96 %	7 590 000	7 650 000
Sparbanken	2026-01-25	2,59 %	7 590 000	7 650 000
Sparbanken	2026-03-30	2,59 %	7 133 308	7 266 644
Sparbanken	2027-03-01	1,96 %	7 466 646	7 466 646
Sparbanken	2026-01-30	2,79 %	7 166 642	7 299 978
Summa			**42 896 608**	**43 283 280**
Varav kortfristig del			27 899 962	28 226 634

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 963 248 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	13 523	13 258
Utgiftsräntor	97 021	102 063
Förutbetalda avgifter/hyror	294 556	278 746
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Summa	**423 100**	**412 067**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	49 766 000	49 766 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade på mötet i december att höja månadsavgifterna med 5% från 1/1 2026 för att kunna fortsätta måla om tre huskroppar och en förrådsbyggnad. För att möta det kommande kravet från Skatteverket om att uthyrning av parkeringsplatser ska momsbeläggas höjdes också avgifterna på hyrplatserna med 50 kr per månad.

H14wqdCqWx-SJNv5ORcWx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-21.

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

Stenungsund

Carolina Thörn
Styrelseledamot

Daniel Johansson
Ordförande

Håkan Hermansson
Styrelseledamot

Johnny Sten-Åke Bräck
Styrelseledamot

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

Susanne Andersson
Revisor

H14wqdCqWx-SJNv5ORcWx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.03.2026 09:18

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 23.03.2026 09:31

DOCUMENT ID:
SJNv5ORcWx

ENVELOPE ID:
H14wqdCqWx-SJNv5ORcWx

DOCUMENT NAME:
Brf Modistvägen, 769619-8113 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:
d1befb5c797d7cc677cf2549b0c674f53a7e0583d41993ad030fd170b8ddd475e522138a6fe0d1d24fc6c26416b91251dcfa3769ae247222d74d8be68a2d51ac

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. **Håkan Mattias Hermansson**	**Signed**	**23.03.2026 11:03**	**eID**	**Swedish BankID**
hakan.hermansson@telia.com	Authenticated	23.03.2026 11:00	Low	IP: 90.224.35.117
2. **CAROLINA THÖRN**	**Signed**	**23.03.2026 15:31**	**eID**	**Swedish BankID**
carolina.thorn@live.se	Authenticated	23.03.2026 15:26	Low	IP: 195.78.158.10
3. **JAN DANIEL JOHANSSON**	**Signed**	**23.03.2026 22:26**	**eID**	**Swedish BankID**
danne1887@gmail.com	Authenticated	23.03.2026 22:19	Low	IP: 90.230.75.130
4. **Johnny Sten-Åke Bräck**	**Signed**	**25.03.2026 11:25**	**eID**	**Swedish BankID**
johnnybrack@hotmail.com	Authenticated	25.03.2026 11:23	Low	IP: 78.72.77.94
5. **SUSANNE MONIKA ANDERSSON**	**Signed**	**27.03.2026 09:18**	**eID**	**Swedish BankID**
susanne.andersson@borevision.se	Authenticated	27.03.2026 09:15	Low	IP: 158.174.125.18

* 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

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

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Modistvägen, org.nr. 769619-8113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Modistvägen för räkenskapsåret 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 beslut har fattats om att avveckla 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.

BJNP5_AcWg-By-ND5OCqWx

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 Modistvägen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
BJNP5_AcWg-By-ND5OCqWx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.03.2026 09:17

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 23.03.2026 09:31

DOCUMENT ID:
By-ND5OCqWx

ENVELOPE ID:
BJNP5_AcWg-By-ND5OCqWx

DOCUMENT NAME:
RB Modistvägen 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
0d67acc2eb5824ac58fbe6adb0874198c4f46a460791d8
08d0b8057e28fb967f77bc19c698d2e6900d1a8f20dc51
572f7760f8eda53f26cb724c3134635bc11d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE MONIKA ANDERSSON	Signed	27.03.2026 09:17	eID	Swedish BankID
susanne.andersson@borevision.se	Authenticated	27.03.2026 09:17	Low	IP: 158.174.125.18

* 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