

# Årsredovisning 2025

Brf Gula Husen i Häggvik

716416-6626



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gula Husen i Häggvik

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 6         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 19</b> |

# 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 Sollentuna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-13 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     |
|----------------------|---------|------------|
| Smokingen 1          | 1979    | Sollentuna |
| Smokingen 2          | 1979    | Sollentuna |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 202 bostadsrätter om totalt 21 106 kvm och 3 lokaler om 622 kvm samt garage om övriga ytor om 2 490 kvm. Byggnadernas totalyta är 24 218 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Nina E M-L Svärd       | Ordförande      |
| Stephan Dahlberg       | Vice ordförande |
| Veronica Concha Olsson | Sekreterare     |
| Fredrik Böhlén         | Ledamot         |
| Shoaib Azhar           | Ledamot         |
| André Netzen Örn       | Ledamot         |
| Karin Apelqvist        | Suppleant       |

### Valberedning

Cecilia Westman  
Urban Åfeldt  
Eva Lindsten  
Anders Hallme

## Firmateckning

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Firmatecknare har varit Nina E M-L Svärd, André Netzén Örn, Stephan Dahlberg och Veronica Concha Olsson

## Revisorer

William Lindström   Revisor   Kungsbron Borevision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-20. Den extrainsatta föreningsstämman behandlade en från styrelsen hänskjuten fråga beträffande det tidigare preliminära beslut om stadgeändring som togs på ordinarie stämma 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

|                  |   |                                                                                                 |
|------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2018</b>      | ● | Garagerenovering                                                                                |
| <b>2018-2019</b> | ● | Inpasseringssystem                                                                              |
| <b>2019-2022</b> | ● | Renovering hissar                                                                               |
| <b>2020</b>      | ● | Utebelysning i området                                                                          |
| <b>2021</b>      | ● | Lagning av trasig dränering                                                                     |
| <b>2021-2022</b> | ● | Ny kantsten                                                                                     |
| <b>2022</b>      | ● | Fasadtvätt<br>Ventilation förskolor<br>Stamspolning                                             |
| <b>2023</b>      | ● | Omläggning av tak på hus C och D                                                                |
| <b>2024</b>      | ● | Omläggning av tak på hus A och B<br>Nya ventilationsaggregat H15 och H23<br>Ny armatur trapphus |
| <b>2025</b>      | ● | Byte av låssystem till gemensamma och tekniska utrymmen<br>Nya ventilationsaggregat S9 och H17A |

## Planerade underhåll

- 2026** ● Värmecentral, ventiler  
Ny armatur tekniska utrymmen  
Nya ventilationsaggregat
- 2027** ● Fasadtvätt
- 2028** ● Förstudie stammarna
- 2030** ● Asfaltering inom området  
Renoveringsarbeten trapphus

## Avtal med leverantörer

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning      | Nabo             |
| Förvaltning av yttre miljö | MK Trädgård AB   |
| Teknisk förvaltning        | Renew Service AB |

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Häggviks Samfällighetsförening, med en andel på 47.5%.

Samfälligheten förvaltar anläggningssamfällighet Sollentuna Häggvik ga:9 som avser markytan öster om järnvägen och upplåts som parkering. Bostadsrättsföreningen disponerar 71 parkerings- och garageplatser samt äger garagelängorna i samma område. Övriga som ingår i samfälligheten är Sollentuna Kommun och John Mattson Fastighetsföretagen AB. Bostadsrättsföreningens representanter i Häggviks Samfällighet har varit Nina E M-L Svärd och Veronica Concha Olsson.

## Övrig verksamhetsinformation

Inom föreningen finns fyra tvättstugor vilka är belägna i tre fristående byggnader. Varje tvättstuga har två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. En av tvättstugorna har tvättmaskin för tyngre tvätt samt torkrum.

Inom föreningen, vid lustgården, finns bastu med dusch och omklädningsrum samt ett mindre gym som är tillhandahållet av föreningen. "Snickarbod" finns i tvättstugebyggnaden vid Smedjan. Föreningen har även en föreningslokal som kan hyras, den är belägen på Häggviksvägen 23.

Allaktivetsplan finns inom området där olika former av bollsporter kan utövas. I området finns också en boulebana och lekplats.

Föreningen har ett gruppavtal med Tele2 avseende tv-abonnemang, bredband och ip-telefoni som ingår i avgiften. Föreningens fastigheter är även anslutna till SEOM:s stadsnät, vilket möjliggör valfrihet av operatör.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årets resultat blev 529 056 kr, det är en förbättring mot föregående år med 442 590 kr. Anledningarna till det förbättrade resultatet är bland annat att föreningen har haft lägre kostnader relaterat till oplanerade reparationer, en lägre effekt än väntat från prishöjningar för fjärrvärme drivet av de åtgärder som vidtagits för att förbättra föreningens ventilationssystem, samt ökade intäkter från avgiftsjusteringar.

I linje med stämmobeslut har föreningen under året avtalat om fastighetsrelglering av delar av föreningens mark som ligger öster om väg, cykel- och gångbanan vid parkeringsgaraget på Häggviksvägen 15. Bakgrund är att i samband med att Häggviksleden byggdes togs en del av fastigheten Smokingen 2 i anspråk av Sollentuna Kommun. Då ingen av parterna hittade någon dokumentation om att reglering av marken har skett så har nu detta slutförts enligt beslut som tagits på extra stämma 2024-11-28 samt på ordinarie stämma 2025-04-24. Under räkenskapsåret har föreningen avytttrat mark som tidigare ägts av föreningen. Marken har värderats genom två externa värderingar inför försäljningen. Försäljningen genomfördes till det värde som fastställdes i den externa värderingen.

Försäljningen medför en skattepliktig vinst, och föreningen kommer att redovisa samt erlagga inkomstskatt i enlighet med gällande skatteregler.

Föreningen har under året amorterat ett av sina långfristiga lån med 3 000 000 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 3%.

### Förändringar i avtal

Styrelsen har arbetat aktivt under året med att se över och omförhandla en betydande del av föreningens avtal i syfte att sänka föreningens kostnader. Därtill har styrelsen under året tagit över arbetsuppgifter som tidigare utförts av externa leverantörer, vilket också sänkt kostnaderna.

Under året har föreningen bytt försäkringsleverantör från Brandkontoret till Gjensidige. Vilket gett bättre villkor till en betydligt lägre kostnad.

### Övriga uppgifter

Förändringar av uteplatserna har gjorts i enlighet med det beslut som föreningsstämman fattade 2022-04-28. Några enstaka åtgärder återstår.

Föreningen har genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt vidtagit erforderliga efterföljande åtgärder, med godkänt resultat i samtliga trapphus. Avtalet avseende ventilationen har ändrats innebärande att filterbyten sker minst två gånger per år samt att större bättre anpassade filter används.

Det har även skett en genomgång av värmecentralen som kommer att fortsätta under 2026. Åtgärderna syftar till att säkerställa systemens funktion och energieffektivitet samt att förebygga framtida driftstörningar.

Det äldre nyckelsystemet har ersatts med ett modernare iLOQ-system i merparten av föreningens gemensamma och tekniska utrymmen.

Ett utrymme för mindre elavfall vid det stora cykelförrådet vid H15 har iordningsställts. Elavfallet hämtas kostnadsfritt av SEOM. Vidare har rutinerna kring containern för grovsopor förändrats genom att engagerade medlemmar har bistått med hanteringen.

Medlemmarna i föreningen är engagerade på olika sätt. I varje trapphus finns en husvärd som under året har haft möten med de boende, med närvaro från styrelsen som har förmedlat information och besvarat frågor. Under året har även vår- och höstträffar genomförts i syfte att främja gemenskap mellan grannar. Därutöver har adventsfika samt julgransplundring för både barn och vuxna anordnats av engagerade medlemmar.

Föreningen har även en snickarbodsansvarig som under året har rensat upp och köpt in material.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 286 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 291 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025        | 2024        | 2023        | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 16 442 103  | 15 962 640  | 15 049 479  | 14 210 817  |
| Resultat efter fin. poster                         | 608 955     | 86 466      | 328 258     | -908 444    |
| Soliditet (%)                                      | 28          | 26          | 26          | 26          |
| Yttre fond                                         | 14 719 180  | 13 682 892  | 12 600 129  | 12 734 483  |
| Taxeringsvärde                                     | 547 736 000 | 422 671 000 | 422 671 000 | 422 671 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 674         | 658         | 627         | 595         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 84,2        | 87,0        | 86,6        | 88,3        |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 3 246       | 3 389       | 3 389       | 3 389       |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 2 829       | 2 953       | 2 953       | 2 953       |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 163         | 132         | 137         | 113         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 28          | 29          | 35          | 53          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 94          | 95          | 88          | 81          |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 36          | 32          | 24          | 26          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 158         | 156         | 147         | 160         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,86        | 2,74        | 2,51        | 0,79        |
| Räntekänslighet (%)                                | 4,82        | 5,15        | 5,40        | 5,70        |

**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 el (totalt 34 320 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 3 745 300         | -                                            | -                               | 3 745 300         |
| Upplåtelseavgifter    | 5 387 000         | -                                            | -                               | 5 387 000         |
| Fond, yttre underhåll | 13 682 892        | -                                            | 1 036 288                       | 14 719 180        |
| Balanserat resultat   | 4 198 969         | 86 466                                       | -1 036 288                      | 3 249 148         |
| Årets resultat        | 86 466            | -86 466                                      | 529 056                         | 529 056           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>27 100 628</b> | <b>0</b>                                     | <b>529 056</b>                  | <b>27 629 683</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 3 249 148        |
| Årets resultat      | 529 056          |
| <b>Totalt</b>       | <b>3 778 203</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 643 208        |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -665 484         |
| Balanseras i ny räkning              | 2 800 479        |
|                                      | <b>3 778 203</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025               | 2024               |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 16 442 103         | 15 962 640         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 448 209            | 1 609              |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>16 890 312</b>  | <b>15 964 249</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                    |                    |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -10 087 323        | -10 058 166        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -727 675           | -560 402           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -406 125           | -428 211           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -3 066 468         | -2 871 736         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-14 287 591</b> | <b>-13 918 514</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>2 602 721</b>   | <b>2 045 735</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                    |                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 15 453             | 13 667             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -2 009 219         | -1 972 936         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 993 766</b>  | <b>-1 959 269</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>608 955</b>     | <b>86 466</b>      |
| <b>Skatt</b>                                      |               | <b>-79 899</b>     | <b>0</b>           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>529 056</b>     | <b>86 466</b>      |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                    |
| Byggnad och mark                              | 12, 20 | 91 884 904        | 90 610 099         |
| Markanläggningar                              | 13     | 2 386 849         | 2 550 495          |
| Maskiner och inventarier                      | 14     | 1 131 445         | 1 243 615          |
| Pågående projekt                              | 15     | 0                 | 3 365 096          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>95 403 198</b> | <b>97 769 305</b>  |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>95 403 198</b> | <b>97 769 305</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 27 659            | 172 436            |
| Övriga fordringar                             | 16     | 2 187 269         | 4 483 850          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 17     | 496 962           | 621 234            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>2 711 891</b>  | <b>5 277 520</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                    |
| Kassa och bank                                |        | 1 000 000         | 0                  |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 000 000</b>  | <b>0</b>           |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>3 711 891</b>  | <b>5 277 520</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>99 115 089</b> | <b>103 046 825</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 9 132 300         | 9 132 300          |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 14 719 180        | 13 682 892         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>23 851 480</b> | <b>22 815 192</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                    |
| Balanserat resultat                          |        | 3 249 148         | 4 198 969          |
| Årets resultat                               |        | 529 056           | 86 466             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>3 778 203</b>  | <b>4 285 436</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>27 629 683</b> | <b>27 100 628</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 20 | 52 220 000        | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>52 220 000</b> | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 20 | 16 300 000        | 71 520 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 542 248           | 2 115 661          |
| Skatteskulder                                |        | 123 519           | 26 132             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 54 977            | 63 105             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19     | 2 244 662         | 2 221 299          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>19 265 406</b> | <b>75 946 197</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>99 115 089</b> | <b>103 046 825</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>2 602 721</b>  | <b>2 045 735</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Realisationsvinst                                                               | -387 861          | 0                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 3 066 468         | 2 871 736         |
|                                                                                 | <b>5 281 328</b>  | <b>4 917 471</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 4 703             | 13 667            |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 956 018        | -2 014 184        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>3 330 013</b>  | <b>2 916 954</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 466 227           | 282 842           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -1 593 892        | 1 011 064         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>2 202 348</b>  | <b>4 210 860</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -812 500          | -3 866 916        |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                   | 500 000           | 0                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-312 500</b>   | <b>-3 866 916</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Amortering av lån                                                               | -3 000 000        | 0                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-3 000 000</b> | <b>0</b>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-1 110 152</b> | <b>343 944</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>4 227 269</b>  | <b>3 883 325</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>3 117 117</b>  | <b>4 227 269</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gula Husen i Häggvik är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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, el, 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:

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Stomme och grund         | 1,06 %         |
| Byggnad                  | 3,33 - 10,00 % |
| Fasader                  | 4,04 %         |
| Fönster                  | 4,04 %         |
| Restpost                 | 1,06 %         |
| Hissar                   | 4,00 %         |
| Yttertak                 | 5,00 %         |
| Ventilation              | 5,00 %         |
| Markanläggningar         | 3,33 %         |
| Maskiner och inventarier | 5,00 - 6,67 %  |

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    | 14 183 643        | 13 871 712        |
| Hysesintäkter, lokaler   | 1 137 309         | 1 074 849         |
| Hysesintäkter, p-platser | 1 052 123         | 953 582           |
| El                       | 34 320            | 22 282            |
| Övriga intäkter          | 34 708            | 40 215            |
| <b>Summa</b>             | <b>16 442 103</b> | <b>15 962 640</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2025           | 2024         |
|--------------------------|----------------|--------------|
| Öres- och kronutjämning  | -5             | -7           |
| Vinst vid avyttring mark | 387 861        | 0            |
| Övriga rörelseintäkter   | 60 353         | 1 616        |
| <b>Summa</b>             | <b>448 209</b> | <b>1 609</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025             | 2024             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel      | 976 341          | 944 195          |
| Städning               | 376 894          | 446 173          |
| Besiktning och service | 337 799          | 185 858          |
| Trädgårdsarbete        | 254 552          | 12 500           |
| Övrigt                 | 480 401          | 680 869          |
| Snöskottning           | 327 096          | 359 132          |
| <b>Summa</b>           | <b>2 753 082</b> | <b>2 628 727</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2025             | 2024             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                  | 23 225           | 0                |
| Bostäder                      | 54 000           | 19 180           |
| Bostäder VVS                  | 25 408           | 22 365           |
| Tvättstuga                    | 61 711           | 50 090           |
| Trapphus/port/entr            | 4 080            | 7 298            |
| Vind                          | 0                | 2 640            |
| Soprum/miljöanläggning        | 44 172           | 59 828           |
| Dörrar och lås/porttele       | 100 282          | 117 891          |
| Övriga gemensamma utrymmen    | 24 747           | 419 026          |
| VA                            | 160 464          | 151 521          |
| Värme                         | 13 192           | 14 711           |
| Ventilation                   | 98 394           | 155 690          |
| El                            | 36 481           | 24 007           |
| Hissar                        | 89 037           | 114 883          |
| Tak                           | 0                | 879              |
| Fasader                       | 0                | 1 140            |
| Fönster                       | 6 305            | 0                |
| Balkonger                     | 133 849          | 20 995           |
| Staket/grind/terrass          | 0                | 3 990            |
| Gård/markytor                 | 48 286           | 0                |
| Garage och p-platser          | 53 364           | 17 914           |
| Försäkringsärende/vattenskada | 53 140           | 470 956          |
| <b>Summa</b>                  | <b>1 030 137</b> | <b>1 675 003</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 57 939         | 231 725        |
| Tvättstuga              | 98 276         | 0              |
| Dörrar och lås/porttele | 509 269        | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>665 484</b> | <b>231 725</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025             | 2024             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 678 769          | 695 766          |
| Uppvärmning  | 2 281 611        | 2 311 808        |
| Vatten       | 860 424          | 773 098          |
| Sophämtning  | 366 707          | 340 683          |
| <b>Summa</b> | <b>4 187 510</b> | <b>4 121 356</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025             | 2024             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 282 750          | 265 238          |
| Övrigt                 | 77 589           | 72 457           |
| Självrisker            | 57 157           | 0                |
| Bredband               | 7 022            | 8 427            |
| Bredband/Kabeltv       | 624 204          | 615 588          |
| Samfällighet           | 0                | 53 675           |
| Fastighetsskatt        | 402 389          | 385 970          |
| <b>Summa</b>           | <b>1 451 111</b> | <b>1 401 355</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 59 161         | 52 649         |
| Övriga förvaltningskostnader | 232 242        | 216 200        |
| Juridiska kostnader          | 86 863         | 7 188          |
| Revisionsarvoden             | 45 375         | 37 625         |
| Ekonomisk förvaltning        | 233 033        | 224 860        |
| Konsultkostnader             | 71 000         | 21 880         |
| <b>Summa</b>                 | <b>727 675</b> | <b>560 402</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025           | 2024           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 322 474        | 336 721        |
| Sociala avgifter | 83 651         | 91 490         |
| <b>Summa</b>     | <b>406 125</b> | <b>428 211</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 2 002 276        | 1 958 601        |
| Övriga räntekostnader                               | 6 943            | 14 335           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>2 009 219</b> | <b>1 972 936</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 133 280 565        | 131 006 929        |
| Årets inköp                                   | 4 177 596          | 2 824 609          |
| Utrangering                                   | -550 973           | -550 973           |
| Avyttring mark                                | -112 139           | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>136 795 049</b> | <b>133 280 565</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -42 670 466        | -40 646 463        |
| Årets avskrivning                             | -2 790 652         | -2 574 976         |
| Utrangering                                   | 550 973            | 550 973            |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-44 910 145</b> | <b>-42 670 466</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>91 884 904</b>  | <b>90 610 099</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>10 259 861</i>  | <i>10 372 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 425 617 000        | 280 625 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 122 119 000        | 142 046 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>547 736 000</b> | <b>422 671 000</b> |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                  |                  |
| Ingående                                      | 3 114 946        | 3 114 946        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>3 114 946</b> | <b>3 114 946</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                  |                  |
| Ingående                                      | -564 451         | -390 655         |
| Årets avskrivning                             | -163 646         | -173 796         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-728 097</b>  | <b>-564 451</b>  |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>2 386 849</b> | <b>2 550 495</b> |

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 3 460 720         | 3 460 720         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>3 460 720</b>  | <b>3 460 720</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 217 105        | -2 094 141        |
| Årets avskrivning                             | -112 170          | -122 964          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 329 275</b> | <b>-2 217 105</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>1 131 445</b>  | <b>1 243 615</b>  |

## NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

|                               | 2025-12-31 | 2024-12-31       |
|-------------------------------|------------|------------------|
| Ingående balans               | 3 365 096  | 2 322 789        |
| Årets investeringar           | 812 500    | 3 866 916        |
| Omfört till Byggnad           | -4 177 596 | -2 824 609       |
| <b>Summa pågående arbeten</b> | <b>0</b>   | <b>3 365 096</b> |

## NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto            | 348              | 380              |
| Övriga fordringar      | 69 804           | 256 201          |
| Nabo Klientmedelskonto | 2 093 508        | 3 881 906        |
| Borgo                  | 23 610           | 345 362          |
| <b>Summa</b>           | <b>2 187 269</b> | <b>4 483 850</b> |

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 252 607        | 245 844        |
| Städning                                            | 94 879         | 91 669         |
| Försäkringspremier                                  | 82 457         | 216 388        |
| Bredband                                            | 20             | 2 809          |
| Förvaltning                                         | 56 250         | 64 524         |
| Inkomsträntor                                       | 10 749         | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>496 962</b> | <b>621 234</b> |

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek        | 2027-01-20               | 2,73 %                  | 14 000 000          | 14 000 000          |
| Nordea Hypotek        | 2028-02-16               | 2,91 %                  | 20 000 000          | 20 000 000          |
| Nordea Hypotek        | 2026-12-08               | 2,46 %                  | 16 300 000          | 19 300 000          |
| Nordea Hypotek        | 2028-08-16               | 2,56 %                  | 9 000 000           | 9 000 000           |
| Nordea Hypotek        | 2028-11-15               | 2,96 %                  | 9 220 000           | 9 220 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>68 520 000</b>   | <b>71 520 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 16 300 000          | 71 520 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 520 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 029           | 27 627           |
| El                                                  | 61 109           | 71 864           |
| Uppvärmning                                         | 288 242          | 315 214          |
| Utgiftsräntor                                       | 199 403          | 146 202          |
| Vatten                                              | 70 240           | 63 224           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 1 558 639        | 1 557 168        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 43 000           | 40 000           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>2 244 662</b> | <b>2 221 299</b> |

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 100 800 000 | 100 800 000 |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-06.

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

Sollentuna

---

Nina E M-L Svärd  
Ordförande

---

Stephan Dahlberg  
Vice ordförande

---

Veronica Concha Olsson  
Sekreterare

---

André Netzen Örn  
Ledamot

---

Fredrik Böhlén  
Ledamot

---

Shoaib Azhar  
Ledamot

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

---

Kungsbron Borevision AB  
William Lindström  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.03.2026 19:36

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering • 06.03.2026 08:49

**DOCUMENT ID:**

HyL0XPWdKbx

**ENVELOPE ID:**

Skg0XP-OtZe-HyL0XPWdKbx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Gula Husen i Häggvik, 716416-6626 - Årsredovisning  
2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

5ca91852ec3c260df37f21e94553f0354b8258cdfa11512  
b297edf9b1566cb1b3aea8fc2b367cec9dbca363702e56  
d372b05ebacc2fb6792fa849bbc9f017dbb

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. STEPHAN DAHLBERG                 |  Signed   | 06.03.2026 09:25 | eID    | Swedish BankID |
|                                     | Authenticated                                                                              | 06.03.2026 09:24 | Low    |                |
| 2. Veronica Elizabeth Concha Olsson |  Signed   | 06.03.2026 09:57 | eID    | Swedish BankID |
|                                     | Authenticated                                                                              | 06.03.2026 09:54 | Low    |                |
| 3. Rolf Fredrik Emanuel Böhlén      |  Signed   | 06.03.2026 10:34 | eID    | Swedish BankID |
|                                     | Authenticated                                                                              | 06.03.2026 10:33 | Low    |                |
| 4. Nina Eva Marie-Louise Svärd      |  Signed   | 06.03.2026 10:54 | eID    | Swedish BankID |
|                                     | Authenticated                                                                              | 06.03.2026 10:53 | Low    |                |
| 5. SHOAIB AZHAR                     |  Signed | 06.03.2026 12:59 | eID    | Swedish BankID |
|                                     | Authenticated                                                                              | 06.03.2026 12:58 | Low    |                |
| 6. ANDRÉ NETZÉN ÖRN                 |  Signed | 08.03.2026 16:09 | eID    | Swedish BankID |
|                                     | Authenticated                                                                              | 08.03.2026 16:09 | Low    |                |
| 7. WILLIAM LINDSTRÖM                |  Signed | 09.03.2026 19:36 | eID    | Swedish BankID |
|                                     | Authenticated                                                                              | 09.03.2026 19:27 | Low    |                |

\* 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik  
Org.nr 716416-6626

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggviks 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 för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 för LCE 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 för LCE 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 överträdelse 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

**William Lindström**

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.03.2026 19:36

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering • 06.03.2026 08:49

**DOCUMENT ID:**

B1NAMwbdtZe

**ENVELOPE ID:**

BJZCXDbuKZe-B1NAMwbdtZe

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik 2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

cad656241b1193ece71ff5bc303e0dd9d61d8989f82317

93f80a37c44d047f1b2f26de5b0daffcf306eb5d1cb483d

4d2ec05e802b6945edf93e0e0b01dbf3faf

## Activity log

| RECIPIENT            | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS        |
|----------------------|---------------|------------------|--------|----------------|
| 1. WILLIAM LINDSTRÖM | Signed        | 09.03.2026 19:36 | eID    | Swedish BankID |
|                      | Authenticated | 09.03.2026 19:27 | Low    |                |

\* 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