

Årsredovisning 2025

Brf Städet 11

769611-2627



Välkommen till årsredovisningen för Brf Städet 11

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

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-16 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
Städet 11	2004	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 607 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 607 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Andersson	Ordförande
Leif Thomas Björck	Styrelseledamot
Lars Ulrik Lindahl	Styrelseledamot
Lena Lotten Maria Janfjord	Styrelseledamot
Peter Carebro	Styrelseledamot
Christel Annette Nilsson	Suppleant

Valberedning

Pontus Sjölund och Dag Nisbeth

Firmateckning

2 av ledamöterna i styrelsen

Revisorer

Erika Johanna Svensson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Hissunderhåll TK Elevator

Övrig verksamhetsinformation

Inga väsentliga händelser under året

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Avskrivningsreglerna kopplade till K3 gör att vi kommer att tvingas till en avgiftsjustering för 2026 vilken aviserades under 2025. Justeringen får inte fullt genomslag tack vare ett bättre ränteläge på 1 bolån som omförhandlades under 2025. Ytterligare 2 lån förhandlas om under 2026 där vi förväntar oss en lägre ränta än dagens.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Vi har bytt underhållsleverantör för våra hissar till TK Elevator

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 469 209	1 411 091	1 409 844	1 362 816
Resultat efter fin. poster	69 074	126 470	122 324	336 019
Soliditet (%)	60	60	59	58
Yttre fond	1 103 163	834 251	565 251	565 251
Taxeringsvärde	48 600 000	45 400 000	45 400 000	45 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	912	877	877	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	99,8	97,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 551	6 597	6 691	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 551	6 597	6 691	7 100
Sparande / kvm totalyta, kr	194	237	227	380
Elkostnad / kvm totalyta, kr	46	32	40	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	140	139	147	97
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	40	33	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	225	212	220	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,56	3,20	2,87	1,54
Räntekänslighet (%)	7,18	7,52	7,63	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	13 388 001	-	-	13 388 001
Fond, yttre underhåll	834 251	-	268 912	1 103 163
Balanserat resultat	1 795 427	126 470	-268 912	1 652 985
Årets resultat	126 470	-126 470	69 074	69 074
Eget kapital	16 144 149	0	69 074	16 213 223

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 652 985
Årets resultat	69 074
Totalt	1 722 059

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	293 000
Balanseras i ny räkning	1 429 059
	1 722 059

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 469 209	1 411 091
Övriga rörelseintäkter	3	2 655	1 693
Summa rörelseintäkter		1 471 864	1 412 784
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-713 138	-672 222
Övriga externa kostnader	9	-90 449	-66 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-242 871	-242 871
Summa rörelsekostnader		-1 046 458	-981 133
RÖRELSERESULTAT		425 406	431 651
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 093	36 083
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-376 425	-341 264
Summa finansiella poster		-356 332	-305 181
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		69 074	126 470
ÅRETS RESULTAT		69 074	126 470

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	25 036 201	25 279 072
Summa materiella anläggningstillgångar		25 036 201	25 279 072
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 036 201	25 279 072
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 597	8 645
Övriga fordringar	12	2 099	3 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	63 188	44 098
Summa kortfristiga fordringar		81 884	55 747
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 869 034	1 655 870
Summa kassa och bank		1 869 034	1 655 870
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 950 918	1 711 617
SUMMA TILLGÅNGAR		26 987 119	26 990 689

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 388 001	13 388 001
Fond för yttre underhåll		1 103 163	834 251
Summa bundet eget kapital		14 491 164	14 222 252
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 652 985	1 795 427
Årets resultat		69 074	126 470
Summa fritt eget kapital		1 722 059	1 921 897
SUMMA EGET KAPITAL		16 213 223	16 144 149
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 481 859	7 895 000
Summa långfristiga skulder		2 481 859	7 895 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 045 000	2 706 859
Leverantörsskulder		46 278	43 541
Skatteskulder		1 954	2 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	198 805	198 637
Summa kortfristiga skulder		8 292 037	2 951 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 987 119	26 990 689

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	425 406	431 651
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	242 871	242 871
	668 277	674 522
Erhållen ränta	3 104	36 083
Erlagd ränta	-379 233	-341 490
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	292 148	369 115
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 148	4 691
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 164	-34 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten	288 164	339 657
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-75 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-75 000	-150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	213 164	189 657
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 655 870	1 466 212
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 869 034	1 655 870

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Städet 11 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 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	0,87 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %

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.

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	1 465 932	1 409 544
Övriga intäkter	3 277	1 547
Summa	1 469 209	1 411 091

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-0	-0
Övriga intäkter	0	1 693
Försäkringsersättning	2 655	0
Summa	2 655	1 693

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	88 256	81 239
Städning	0	3 139
Besiktning och service	44 847	19 479
Trädgårdsarbete	1 226	328
Övrigt	9 888	2 213
Snöskottning	8 263	14 760
Summa	152 479	121 157

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 498	6 405
Tvättstuga	12 180	6 051
Soprum/miljöanläggning	4 769	5 638
Dörrar och lås/porttele	0	7 917
VA	5 423	0
Ventilation	31 862	0
El	2 051	0
Hissar	4 748	66 753
Fönster	0	15 510
Gård/markytor	3 625	0
Försäkringsärenden/vattenskada	16 120	0
Summa	84 276	108 274

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Staket/grind/terrass	0	12 088
Summa	0	12 088

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	73 342	52 104
Uppvärmning	224 650	223 398
Vatten	63 300	64 756
Sophämtning	23 699	19 787
Summa	384 991	360 045

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 822	25 036
Självrisker	17 294	0
Kabel-TV	19 693	19 552
Fastighetsskatt	27 584	26 070
Summa	91 393	70 658

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	9 473	6 288
Juridiska kostnader	2 375	0
Revisionsarvoden	20 375	15 750
Övriga förvaltningskostnader	24 297	13 250
Ekonomisk förvaltning	33 928	30 752
Summa	90 449	66 040

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	376 425	341 264
Summa	376 425	341 264

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 411 085	28 411 085
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 411 085	28 411 085
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 132 013	-2 889 142
Årets avskrivning	-242 871	-242 871
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 374 884	-3 132 013
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 036 201	25 279 072
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 275 824</i>	<i>1 275 824</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 200 000	31 600 000
Taxeringsvärde mark	13 400 000	13 800 000
Summa	48 600 000	45 400 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 099	3 004
Summa	2 099	3 004

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 206	3 875
Försäkringspremier	27 601	26 822
Kabel-TV	5 006	4 919
Förvaltning	9 386	8 482
Inkomsträntor	16 989	0
Summa	63 188	44 098

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek ab	2026-04-30	4,31 %	3 735 000	3 735 000
Stadshypotek ab	2028-03-30	2,89 %	2 631 859	2 706 859
Stadshypotek ab	2026-06-30	3,74 %	4 160 000	4 160 000
Summa			10 526 859	10 601 859
Varav kortfristig del			8 045 000	2 706 859

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 776 859 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	730	0
El	6 368	5 404
Uppvärmning	29 011	28 729
Utgiftsräntor	28 535	31 343
Förutbetalda avgifter/hyror	122 161	122 161
Beräknat revisionsarvode	12 000	11 000
Summa	198 805	198 637

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 175 000	15 175 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

K3 regelverket kommer att få ett genomslag vilket föranleder den justerade avgiften. Ett större arbete är inplanerat där den en gaveln skall putsas och målas.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Helsingborg

Leif Thomas Björck
Styrelseledamot

Lars Ulrik Lindahl
Styrelseledamot

Lena Lotten Maria Janfjord
Styrelseledamot

Peter Carebro
Styrelseledamot

Thomas Andersson
Ordförande

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

Erika Johanna Svensson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.04.2026 15:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 20:20

DOCUMENT ID:

Hk3ALIT3be

ENVELOPE ID:

SJoCULa3Wx-Hk3ALIT3be

DOCUMENT NAME:

Brf Städet 11, 769611-2627 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

17 pages

SHA-512:

a6cf328ed31225e4c398c991b7d48e028a73e7410fcc29
23959ee97752255b23c670718b7cfd0e0b74ca60a079df
ad478e39b90d930974a4694885ff3a73b0e0

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. Leif Thomas Björck leffebjorck@outlook.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 21:23 15.04.2026 21:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.6.230
2. ÅKE THOMAS ANDERSSON Thomasaandersson@live.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 22:43 15.04.2026 22:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.15.195
3. Lena Lotten Maria Janfjörd lotten_janfjord@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 10:30 16.04.2026 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.37
4. Peter Carebro petercarebro@yahoo.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 10:49 15.04.2026 20:52	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.55
5. Lars Ulrik Lindahl ulrik.lindahl@rexel.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 17:44 18.04.2026 17:43	eID Low	Swedish BankID IP: 82.67.106.125
6. Erika Johanna Svensson johanna.svensson@rtj.se	 Signed Authenticated	19.04.2026 15:06 19.04.2026 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.43.149

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Städet 11

Org.nr 769611-2627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Städet 11 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Städet 11 för räkenskapsåret 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 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.

Falkenberg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.04.2026 15:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 20:20

DOCUMENT ID:

rknRIIp3Wg

ENVELOPE ID:

HJ5CUIT3Zx-rknRIIp3Wg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Städet 11 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

105b75b0790b86cc7c53034a3f7ae86670362a11cf5682
3a2ed6e202de70ed4eb7671bcb169ff58536ebaca94c72
da59e79a79abfbb951e4401e5741bd1f7bf9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erika Johanna Svensson	 Signed	19.04.2026 15:06	eID	Swedish BankID
johanna.svensson@rtj.se	Authenticated	19.04.2026 15:06	Low	IP: 20.240.43.149

* 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