



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyckelpigan 1

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

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler och tomtmark i anslutande till dessa, medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-21 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
Gurkan 1	2018	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2018 och består av 20 småhus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 200 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 200 kvm.

Styrelsens sammansättning

Oscar Fredrik Anton Ekblom	Styrelseledamot
Elin Denise Ekblom	Styrelseledamot
Marcus Dahlqvist	Styrelseledamot
Martin Smeds	Ordförande

Valberedning

Linn Ejdersand

Firmateckning

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

Revisorer

Magnus Wennlöf Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● OVK besiktning
- 2023 ● Besiktning takpannor
Femårsbesiktning
- 2025 ● Byte kompressorer bergvärme

Planerade underhåll

- 2026 ● Planerar för målning av fasad (södersidor)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Erviceavtal bergvärme	Team Whålin
Erviceavtal ventilation FTX	Friska Fläktar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 löpte ett av våra lån ut som då lades om till något lägre ränta. Föreningen har en fortsatt god ekonomi och det beslutades att ingen avgiftshöjning sker för 2026.

Övriga uppgifter

Under året har två filterbyten skett för att hålla våra ventilationssystem i bra skick.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 829 156	1 821 092	1 633 722	1 349 561
Resultat efter fin. poster	-986 910	-1 020 299	-1 024 357	-1 104 834
Soliditet (%)	69	69	69	70
Yttre fond	1 384 662	1 154 662	924 662	718 250
Taxeringsvärde	40 500 000	40 500 000	32 620 000	32 620 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	827	827	741	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	100,0	97,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 125	10 179	10 233	10 286
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 125	10 179	10 233	10 286
Sparande / kvm totalyta, kr	120	105	103	77
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	70	76	109
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	117	113	89	85
Energikostnad / kvm totalyta, kr	192	184	165	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,23	3,46	2,83	1,84
Räntekänslighet (%)	12,24	12,30	13,80	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen går med minus resultat pga. avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	56 800 000	-	-	56 800 000
Fond, yttre underhåll	1 154 662	-	230 000	1 384 662
Balanserat resultat	-6 037 245	-1 020 299	-230 000	-7 287 544
Årets resultat	-1 020 299	1 020 299	-986 910	-986 910
Eget kapital	50 897 118	0	-986 910	49 910 208

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 057 544
Årets resultat	-986 910
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-230 000
Totalt	-8 274 454

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-8 274 454

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	1 829 156	1 821 092
Summa rörelseintäkter		1 829 156	1 821 092
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-700 823	-699 896
Övriga externa kostnader	7	-103 317	-83 868
Personalkostnader	8	-52 568	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 251 936	-1 251 936
Summa rörelsekostnader		-2 108 644	-2 088 268
RÖRELSERESULTAT		-279 488	-267 176
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 675	24 862
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-721 097	-777 985
Summa finansiella poster		-707 422	-753 123
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-986 910	-1 020 299
ÅRETS RESULTAT		-986 910	-1 020 299

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	71 032 606	72 284 542
Summa materiella anläggningstillgångar		71 032 606	72 284 542
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 032 606	72 284 542
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 585	21 245
Övriga fordringar	11	905 723	776 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	45 685	44 507
Summa kortfristiga fordringar		958 993	841 945
Kassa och bank			
Kassa och bank		517 673	509 389
Summa kassa och bank		517 673	509 389
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 476 665	1 351 335
SUMMA TILLGÅNGAR		72 509 271	73 635 876

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 800 000	56 800 000
Fond för yttre underhåll		1 384 662	1 154 662
Summa bundet eget kapital		58 184 662	57 954 662
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 287 544	-6 037 245
Årets resultat		-986 910	-1 020 299
Summa ansamlad förlust		-8 274 454	-7 057 544
SUMMA EGET KAPITAL		49 910 208	50 897 118
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	0	14 846 229
Summa långfristiga skulder		0	14 846 229
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	22 275 840	7 548 115
Leverantörsskulder		45 116	64 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	278 107	279 823
Summa kortfristiga skulder		22 599 063	7 892 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 509 271	73 635 876

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-279 488	-267 176
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 251 936	1 251 936
	972 448	984 760
Erhållen ränta	13 675	24 862
Erlagd ränta	-721 236	-804 341
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	264 887	205 281
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 094	6 338
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 052	-90 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten	255 929	120 911
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-118 504	-118 504
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-118 504	-118 504
ÅRETS KASSAFLÖDE	137 425	2 407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 251 768	1 249 361
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 389 192	1 251 768

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nyckelpigan 1 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Ventilation	3,32 %
El	2,49 %
Yttertak	2,49 %
Byggnad	1,33 - 3,99 %
Fasader	2,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stomme och grund	1,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 820 400	1 820 400
Påminnelseavgift	120	120
Pantsättningsavgift	2 352	573
Överlåtelseavgift	5 843	0
Administrativ avgift	441	0
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	1 829 156	1 821 092

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Myndighetstillsyn	0	7 750
Gårdkostnader	0	11 749
Sophantering	0	14 623
Serviceavtal	51 126	41 081
Förbrukningsmaterial	0	1 317
Summa	51 126	76 520

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	3 450	14 486
Värmeanläggning/undercentral	28 000	0
Ventilation	12 069	25 330
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 850
Summa	43 519	41 666

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	164 913	155 002
Vatten	256 780	249 141
Sophämtning/renhållning	64 455	60 960
Summa	486 148	465 103

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 676	47 247
Kabel-TV	17 976	0
Bredband	51 378	69 360
Summa	120 030	116 607

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	4 875	4 875
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	32 625	30 625
Föreningskostnader	488	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	41 315	38 981
Överlåtelsekostnad	6 174	2 006
Pantsättningskostnad	3 528	1 610
Administration	982	4 483
Bostadsrätterna Sverige	4 580	0
Summa	103 317	83 868

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	12 568	12 568
Summa	52 568	52 568

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	721 080	777 960
Dröjsmålsränta	17	25
Summa	721 097	777 985

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 901 905	79 901 905
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 901 905	79 901 905
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 617 363	-6 365 427
Årets avskrivning	-1 251 936	-1 251 936
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 869 299	-7 617 363
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	71 032 606	72 284 542
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 950 000</i>	<i>16 950 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 040 000	31 040 000
Taxeringsvärde mark	9 460 000	9 460 000
Summa	40 500 000	40 500 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	34 203	33 815
Transaktionskonto	166 415	147 277
Borgo räntekonto	705 105	595 101
Summa	905 723	776 193

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 130	0
Förutbet försäkr premier	24 215	22 593
Förutbet kabel-TV	5 340	3 736
Förutbet bredband	12 000	13 598
Upplupna intäkter	0	4 580
Summa	45 685	44 507

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	4,19 %	7 428 115	7 468 115
SBAB	2026-04-16	2,75 %	7 431 107	7 469 611
SBAB	2026-11-09	2,79 %	7 416 618	7 456 618
Summa			22 275 840	22 394 344
Varav kortfristig del			22 275 840	7 548 115

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 690 800 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	156	0
Uppl kostn el	15 746	17 479
Uppl kostnad Extern revisor	32 000	32 000
Uppl kostn räntor	25 937	26 076
Uppl kostnad arvoden	40 000	40 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 568	12 568
Förutbet hyror/avgifter	151 700	151 700
Summa	278 107	279 823

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 102 000	23 102 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 löper två av föreningens lån ut. Föreningen ska även teckna avtal med en leverantör som städar våra mat och avfallsbehållare.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

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

Norrtälje

Elin Denise Ekblom
Styrelseledamot

Marcus Dahlqvist
Styrelseledamot

Martin Smeds
Ordförande

Oscar Fredrik Anton Ekblom
Styrelseledamot

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

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 10:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.03.2026 07:58

DOCUMENT ID:

HyQFJOI5We

ENVELOPE ID:

S17tiulqWg-HyQFJOI5We

DOCUMENT NAME:

Brf Nyckelpigan 1, 769633-8420 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

17 pages

SHA-512:

12200f9f21e5c99eb8f09944f06330650f3e6196846aa4c
9514062079e2da83ce91f2515a588f3d876f8d38f8c3be1
45627223b20fc487a4530c661cacdf5992

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. Elin Denise Ekblom elin.ekblom@bylero.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 12:28 18.03.2026 12:27	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.62
2. Carl Ivan Marcus Dahlqvist m.dahlqvist@hotmail.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 13:30 19.03.2026 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.237.102.10
3. Oscar Fredrik Anton Ekblom oekblom88@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 19:38 19.03.2026 19:38	eID Low	Swedish BankID IP: 217.211.58.192
4. NILS MARTIN GUSTAF SMEDS smeds.martin@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 10:05 17.03.2026 08:20	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.83.121
5. SVEN MAGNUS WENNLÖF magnus.wennlof@revfyr.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 10:39 23.03.2026 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.195.68

* 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 Nyckelpigan 1
Org.nr. 769633-8420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyckelpigan 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Nyckelpigan 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Wennlöf

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 10:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.03.2026 07:58

DOCUMENT ID:

HyXKjOUc-x

ENVELOPE ID:

By7to_I5bg-HyXKjOUc-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Nyckelpigan 1 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

e785c687ecad7e60a857ce717ae2d1668a373a143dffa5
264764dc188d37a44ecf57cafcd9370045ce98b409487b
99424bcadedcd7a83ac4bac2cf0758404cf3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVEN MAGNUS WENNLÖF	Signed	23.03.2026 10:36	eID	Swedish BankID
F				
magnus.wennlof@revfyr.s	Authenticated	23.03.2026 10:35	Low	IP: 194.103.195.68
e				

* 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