

# Brf Berzeliigatan 12

Org.nr: 769611-2304

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Berzeliigatan 12, organisationsnummer 769611-2304, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening.

Föreningens säte är i Linköping

### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

### **Försäkring**

Fullvärdesförsäkring hos  
Länsförsäkringar

### **Styrelse**

Ordförande	Jonas Jaani
Ledamot	Jenny Sundbom
Ledamot	Markus Jensen
Ledamot	Marcus Lång
Ledamot	Bleona Iberhysaj
Ledamot	Lucas Titus
Suppleant	Fredrik Andersson

### **Revisor**

Revisor	Carl-Johan Sandberg Sandbergs redovisning & revision AB
---------	--

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Monika Billermark sammankallande, och Perry Göransson samt Frank Petersson.

## Information om fastigheten

Föreningens adress:

Gråbrödragatan 12

Fastighetsbeteckning: LINKÖPING ANKAN 6

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	7	206.5
2 rok	12	606
3 rok	5	367.5
4 rok	4	382
<b>Summa</b>	<b>28</b>	<b>1 562</b>

**Totalt antal bostadslägenheter: 28**

## Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	1	75

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

## *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Fastighetens underhåll har skett löpande och följer uppsatt underhållsplan. Arbeten har bland annat utförts på fjärrvärmesystemet och hisstelefonen har bytts ut. Under året har två vattenskadorna inträffat i två olika lägenheter. Skadorna har avhjälpats och reglerats via föreningens försäkring. Skadorna har endast påverkat ytskikt i lägenheter. Föreningens lokal och parkeringsplats har varit uthyrd under året. Föreningens hemsida lanserades under hösten för att förbättra informationsflödet till medlemmarna. Ett lån hos Handelsbanken har omförhandlats. Till följd av det rådande ränteläget och ökade driftskostnader har medlemsavgiften höjts under året.

## Medlemsinformation

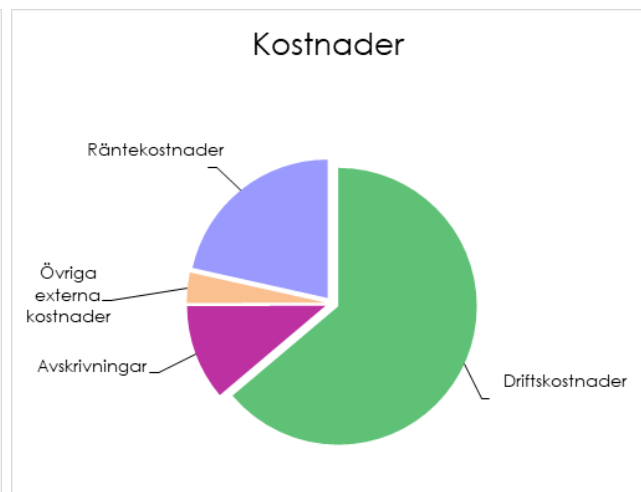
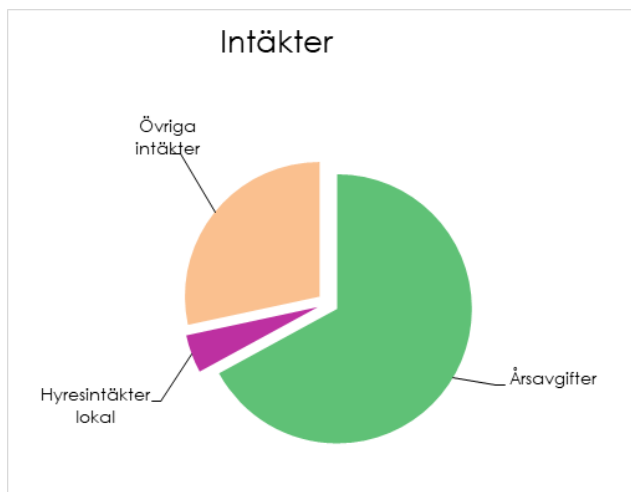
43 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
Under året har 2 överlåtelser skett.  
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.  
1 medlemmar har upptagits.  
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 40

**28** bostadsrätter

**40** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 618	1 551	1 511	1 537
Resultat efter finansiella poster, tkr	139	167	172	289
Soliditet, %	53	52	51	50
Balansomslutning, tkr	34 927	35 209	35 419	35 812
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	991	929	893	893
Skuldsättning per kvm	9 897	10 142	10 449	
skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 373	10 629	10 897	
sparande per kvm	227	254	231	
räntekänslighet	10	11	12	
Energikostnad per kvm	218	209	204	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70	93	91	



## Nyckeltalsdefinitioner

**Soliditet:** Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 042 001	1 295 342	787 269	166 579
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		126 891	-126 891	
Balanseras i ny räkning			166 579	- 166 579
Årets resultat				139 494
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 042 001</b>	<b>1 422 233</b>	<b>826 957</b>	<b>139 494</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	826 957
Årets resultat	139 494
<b>Totalt</b>	<b>966 451</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	126 891
Balanseras i ny räkning	839 560
<b>Totalt</b>	<b>966 451</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	1 618 216	1 551 496
Övriga rörelseintäkter	2	606 892	6 827
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 225 108</b>	<b>1 558 323</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	3	-1 331 273	-712 937
Övriga externa kostnader	4	-73 764	-82 310
Avskrivningar		-232 032	-232 032
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 637 069</b>	<b>-1 027 279</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>588 039</b>	<b>531 044</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		324	6 596
Räntekostnader och liknande resultatposter		-448 869	-371 061
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-448 545</b>	<b>-364 465</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>139 494</b>	<b>166 579</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>139 494</b>	<b>166 579</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>139 494</b>	<b>166 579</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	34 316 632	34 548 664
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 316 632</b>	<b>34 548 664</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 316 632</b>	<b>34 548 664</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar	6	188 794	50
Övriga fordringar		11 888	9 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	34 275	39 265
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>234 957</b>	<b>48 578</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		375 452	611 372
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>375 452</b>	<b>611 372</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>610 409</b>	<b>659 950</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 927 041</b>	<b>35 208 614</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 042 001	16 042 001
Fond för yttre underhåll		1 422 233	1 295 342
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 464 234</b>	<b>17 337 343</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		826 957	787 269
Årets resultat		139 494	166 579
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>966 451</b>	<b>953 848</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 430 685</b>	<b>18 291 191</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	9 861 550	11 781 908
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 861 550</b>	<b>11 781 908</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>9 861 550</b>	<b>11 781 908</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	6 341 068	4 819 824
Leverantörsskulder		58 805	91 368
Skatteskulder		2 865	4 489
Övriga skulder		0	2 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	232 068	217 219
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 634 806</b>	<b>5 135 515</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>6 634 806</b>	<b>5 135 515</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 927 041</b>	<b>35 208 614</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		588 038	531 045
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		232 032	232 032
<b>Summa</b>		<b>820 070</b>	<b>763 077</b>
Erhållen ränta		324	6 596
Erlagd ränta		-448 869	-371 061
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>371 526</b>	<b>398 611</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-186 379	3 914
Förändring av rörelseskulder		-21 952	42 199
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>163 195</b>	<b>444 724</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Amortering		-399 114	-419 824
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-399 114</b>	<b>-419 824</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-235 919</b>	<b>24 900</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>611 372</b>	<b>586 472</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>375 453</b>	<b>611 372</b>

# Noter

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	120	0,9

### Not 1. Nettoomsättning

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	1 491 949	1 394 351
Hysesintäkter lokaler	101 877	99 880
Debiterade elkostnader	24 389	57 264
Övriga avgifts- och hyresbortfall	1	1
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 618 216</b>	<b>1 551 496</b>

### Not 2. Övriga rörelseintäkter

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Vidarefakturerade kostnader	182 725	0
Erhållna bidrag	21 387	6 827
Försäkringsersättningar	395 246	0
Övriga ersättningar och intäkter	7 534	0
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>606 892</b>	<b>6 827</b>

Vidarefakturerade kostnader avser soprummen som inte debiterats grannfastigheten sedan 2019. Större försäkringsersättningar avser lägenheterna som blivit drabbade av vattenskador under året.

<b>Not 3. Driftkostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	97 257	89 509
Uppvärmning	212 120	200 699
Vatten och avlopp	47 025	51 339
Sophämtning	92 803	75 503
Hissbesiktning	0	3 593
Fastighetskötsel	74 740	73 009
Snöröjning/sandning	2 781	6 978
Porttelefon	2 516	8 264
Tv & Bredband	69 561	69 672
Försäkring	33 950	31 319
Försäkrings-skador	559 089	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	54 352	52 610
Tomträttsavgälder	3 697	0
Förbrukningsmaterial	886	1 118
Reparation och underhåll	3 458	4 932
Portar och lås	2 141	2 574
Hiss	24 960	7 110
Tvättstuga	13 823	0
Reparation och underhåll el	0	4 536
Uppvärmning	35 670	0
VVS	0	29 758
Gård/trädgård	443	415
<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>1 331 273</b>	<b>712 937</b>

<b>Not 4. Övriga externa kostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	45 957	43 489
Revisionsarvode	18 450	19 926
Konsultarvode	3 713	0
Bankkostnader	3 244	2 583
Inkassokostnader	271	240
Övriga administrativa kostnader	279	1 600
Föreningsomkostnader	1 850	9 689
Övriga kostnader	0	1 831
Hyra lokal	0	2 952
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>73 764</b>	<b>82 310</b>

<b>Not 5. Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	27 490 328	27 490 328
Anskaffningsvärde mark	10 561 000	10 561 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>38 051 328</b>	<b>38 051 328</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 3 502 664	- 3 270 632
Årets avskrivningar	- 232 032	- 232 032
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 734 696</b>	<b>-3 502 664</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 316 632</b>	<b>34 548 664</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	32 648 000	30 697 000
Taxeringsvärde mark	10 000 000	11 600 000
	<b>42 648 000</b>	<b>42 297 000</b>

### Not 6. Avgift & Hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts & Hyresfordringar	6 069	50
Kundfordringar	182 725	0
<b>Summa</b>	<b>188 794</b>	<b>50</b>

Den större fordran avser frånvarande debitering av soprummet till grannhuset.

### Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar	21 282	16 400
Tele 2	4 805	4 726
Telenor	4 221	12 664
Kameral förvaltning	3 967	3 830
Telia	0	1 645
<b>Summa</b>	<b>34 275</b>	<b>39 265</b>

### Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken 93181	2027-10-30	2,66 %	4 450 000	4 750 000
Handelsbanken 186625	2026-10-30	3,96 %	5 923 908	5 993 732
Stadshypotek 279358	2028-09-30	2,69 %	5 828 710	5 858 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>16 202 618</b>	<b>16 601 732</b>

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-6 341 068	-4 819 824
	<b>9 861 550</b>	<b>11 781 908</b>

Skulder som förfaller nästkommande år redovisas som kortfristig enligt god redovisningssed. Totala amorteringen som tillkommer som kortfristig uppgår till 417 160kr.

### Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	58 826	49 332
Förskottsbet avgift/hyra	121 299	119 392
Upplupna kostnader	3 684	3 684
Tekniska Verken	40 908	38 177
Stena Recycling AB	3 330	2 647
Bixia	4 021	3 987
<b>Summa</b>	<b>232 068</b>	<b>217 219</b>

### Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
<b>Summa:</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

## Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-11

---

Jonas Jaani

---

Jenny Sundbom

---

Markus Jensen

---

Marcus Lång

---

Bleona Iberhysaj

---

Lucas Titus

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Sandbergs redovisning & revision AB  
Carl-Johan Sandberg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: Brf Berzeliigatan 12 - Årsredovisning 2025

ID: 732ae2c0-4df6-11f1-a431-3d2e54d256db

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-05-12

## Underskrifter

Brf Berzeliigatan 12

bleona\_iberhysaj@hotmail.com

Signerat: 2026-05-13 18:30 BankID BLEONA IBERHYSAJ

Brf Berzeliigatan 12

markus.reidar.jensen@gmail.com

Signerat: 2026-05-18 18:57 BankID MARKUS ARNE REIDAR

JENSEN

Brf Berzeliigatan 12

jenny\_sundbom@hotmail.com

Signerat: 2026-05-18 19:31 BankID Jenny Sundbom

Revisor Sandrev revision AB

carl-johan@sandrev.se

Signerat: 2026-05-22 12:40 BankID Carl-Johan Georg Sandberg

Brf Berzeliigatan 12

jonas.jaani@gmail.com

Signerat: 2026-05-18 18:48 BankID Jonas Jaani

Brf Berzeliigatan 12

lucas.titus@hotmail.com

Signerat: 2026-05-18 19:07 BankID LUCAS TITUS

Brf Berzeliigatan 12

marla48@liu.se

Signerat: 2026-05-20 23:51 BankID JOHN MARCUS

LÅNG

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
255 Slutlig ÅR 2025.pdf	628.3 kB	a61d 5158 d933 7daa 648c b7fb 217e c84e b57c 4092 e2e2 137a fc8c 8449 9ee9 a250

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-05-12	13:39	Skapat   Erik Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-05-13	18:30	Signerat   Brf Berzeliigatan 12 Genomfört med: BankID av BLEONA IBERHYSAJ. IP: 176.10.147.108
2026-05-18	18:48	Signerat   Brf Berzeliigatan 12 Genomfört med: BankID av Jonas Jaani. IP: 158.174.186.174

## Händelser

2026-05-18	18:57	Signerat   Brf Berzeliigatan 12 Genomfört med: BankID av MARKUS ARNE REIDAR JENSEN. IP: 176.10.146.159
2026-05-18	19:07	Signerat   Brf Berzeliigatan 12 Genomfört med: BankID av LUCAS TITUS. IP: 158.174.23.18
2026-05-18	19:31	Signerat   Brf Berzeliigatan 12 Genomfört med: BankID av Jenny Sundbom. IP: 178.174.193.110
2026-05-20	23:51	Signerat   Brf Berzeliigatan 12 Genomfört med: BankID av JOHN MARCUS LÅNG. IP: 158.174.187.137
2026-05-22	12:40	Signerat   Revisor Sandrev revision AB Genomfört med: BankID av Carl-Johan Georg Sandberg. IP: 193.149.178.50



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Berzeliigatan 12

Org.nr 769611-2304

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Berzeliigatan 12 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 Brf Berzeligatan 12 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Linköping

Carl-Johan Sandberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.05.2026 12:39

**SENT BY OWNER:**

Sandrev Revision AB • 22.05.2026 12:37

**DOCUMENT ID:**

Bk4Zz2akfe

**ENVELOPE ID:**

HJQ-f2p1Ge-Bk4Zz2akfe

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF Berzeliigatan 12 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

e23c7dff97e235e03a0199c8a899546df6a626797692f01  
2f6d161fca7b88e3ae65c202dfd2a2ae250384f31f4a04c  
7d33e86cee5beb8762aa498665fe95799a

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl-Johan Georg Sandberg	Signed	22.05.2026 12:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/03/03)
carl-johan@sandrev.se	Authenticated	22.05.2026 12:39	Low	IP: 193.149.178.50

\* 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