

ÅRSREDOVISNING

Brf Hagagatan 44

Org nr 769605-5123

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hagagatan 44 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31, föreningens tjugofjärde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Hagagatan 44 registrerades hos Bolagsverket 2000-03-15.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastigheten innehas med äganderätt.

Reviderad ekonomisk plan upprättades 2003-01-23.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-12-06.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2025 är föreningens tjugofjärde verksamhetsår som fastighetsägare. Under året har 4 stycken överlåtelse gjorts i föreningen. Vi haft två välbesökta städdagar, en på våren och en på hösten. Avseende underhåll och förbättringar har största projektet varit att genomföra en ommålning och reparation av taken.

Föreningen är sedan årsskiftet 2023/2024 skuldfri och avgifterna har lämnats oförändrade under 2025.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-11.

Helena Carlson	ordförande
Christian Eisenzimmer	kassör
Johan Källsten	ledamot
Lars Molander	ledamot, fastighetsansvarig
Johanna Stålnacke	ledamot
Sara Alfsdotter	ledamot

Styrelsearvoden har ej utgått.

Under året har följande övriga föreningsaktiviteter genomförts:

- 1 st ordinarie föreningsstämma.
- 10 st protokollförda styrelsemöten

Revisor

Föreningens revisor har varit Mikael Jennel, auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB.

Valberedning

Valberedningen inför årsstämman 2026 har bestått av Wilhelm Westberg och Emma Karlsson.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Munin 1 med adress Hagagatan 44, 113 47 Stockholm.
Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1909/10 och totalrenoverad 1979/80, innehåller 33 st bostadslägenheter med en total boarea om 2 212 m² och med följande fördelning

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	Summa
Antal	2	24	7	33
S:a yta	69	1 466	677	2 212

Två av bostadsrätterna är sammanbyggda, varför antalet boendeenheter uppgår till 32 st.

Dessutom innehåller byggnaden två lokaler om totalt ca. 286 m² upplåtna med hyresrätt.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Fastighetsägarnas egna försäkring via Proinova Agency AB.

Taxeringsvärdet 2025 uppgår till 107 546 000 kr (föregående år 110 612 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	38 000	2 294	40 294
Mark	66 000	1 252	67 252
Summor	104 000	3 546	107 546

Årets underhåll och investeringar

Underhållskostnaderna har varit högre under 2025 jämfört med 2024 drivet av den ommålning och reparation av taken som genomförts under året.

Årets underhållsarbeten uppgår till ca 442 tkr (föregående år ca 84 tkr). Se vidare Not 4.

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerat underhåll och investeringar

Styrelsens prognos är att inga större underhållsarbeten kopplat till underhållsplanen bedöms göras under nästa år. Föreningens underhållsplan uppdaterades under 2025.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.
Fastighetsskötsel har ombesörjts av Fastighetsägarna Stockholm.
Fastighetsstädning har ombesörjts av firma Martyna Markowska.

Föreningen är skuldfri sedan december 2023.

Uttagna panter 15 585 491 kr varav ställda 0 kr samt i eget förvar 15 585 491 kr.

Eventualförpliktelser inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom (mål 7071-24) som medger omsättningsbaserat schablonmomsavdrag så har föreningen under året sökt och beviljats återbäring av moms för åren 2019-2024 med totalt 140 349 kr.

Föreningens e-post är ordf.brf44@gmail.com

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av 33 st bostadslägenheter uppläts per bokslutsdagen 30 st med bostadsrätt samt 3 st med hyresrätt.

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen och avgående medlemmar har beviljats utträde ur föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5 procent av ett basbelopp.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd uppläts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om 10 procent av gällande basbelopp. Uppläts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2025	2024
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	47	47
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 10	- 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	49	47

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 926 476	1 879 513	1 784 942	1 730 347
Resultat efter finansiella poster	- 172 866	137 294	- 29 045	80 377
Balansomslutning	37 564 472	37 976 894	37 648 346	38 407 882
Kassa och bank	1 067 694	1 143 672	497 944	924 204
Soliditet (%)	99	98	99	97
Skuldkvot	0	0	0	0,4
Skuldsättning kr/m ² (BR)	0	0	0	331
Skuldsättning kr/m ² (tot)	0	0	0	271
Belåningsgrad (%)	0	0	0	0,6
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0,6
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, per 31 dec	547	547	521	521
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	57	59	59	61
Bostadshyra kr/m ² /år per 31 dec	1 770	1 681	1 589	1 518
Energikostnad kr/m ² (tot)	225	230	207	188
Sparande kr/m ² (tot)	189	226	215	171

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2024-01-01.

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.
Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.
Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.
Årsavgift kr/m² (BR)/år uttrycks som årsavgifter dividerat med antal kvadratmeter bostadsrättsyta.
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%) uttrycks som årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter (ej medräknat momsåterbäring år 2025).
Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.
Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt med 173 tkr primärt drivet av kostnaden för takrenoveringen. Ett negativt resultat i den storlekssklassen kommer ej ha någon påverkan för föreningens ekonomi framgent.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 758 045	8 136 851	726 830	-2 482 971	137 294	37 276 049
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			331 836	-331 836		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-84 527	84 527		
Balanseras i ny räkning				137 294	-137 294	
Årets resultat					-172 866	-172 866
Belopp vid årets utgång	30 758 045	8 136 851	974 139	-2 592 986	-172 866	37 103 183

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 592 986
Årets resultat	- 172 866
Summa	- 2 765 852

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% TAX)	322 638
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 442 800
Balanseras i ny räkning	- 2 645 690
Summa	- 2 765 852

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2026.

Resultaträkning

	Not	2025	2024
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 926 476	1 879 513
Övriga rörelseintäkter	2	<u>164 775</u>	<u>12 498</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 091 251	1 892 011
 <i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 1 360 663	- 1 212 657
Underhållskostnader	4	- 442 800	- 84 527
Övriga externa kostnader	5	- 130 259	- 124 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 343 592</u>	<u>- 343 592</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 277 314	- 1 764 914
 <i>Rörelseresultat</i>		- 186 063	127 097
 <i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 197	10 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		13 197	10 197
 <i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 172 866	137 294
 <i>Årets resultat</i>		- 172 866	137 294

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	36 186 082	36 511 085
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>55 946</u>	<u>74 535</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		36 242 028	36 585 620
Summa anläggningstillgångar		36 242 028	36 585 620
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 393	30
Övriga fordringar		5 634	10 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>247 723</u>	<u>237 180</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		254 750	247 602
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	<u>1 067 694</u>	<u>1 143 672</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 067 694	1 143 672
Summa omsättningstillgångar		1 322 444	1 391 274
SUMMA TILLGÅNGAR		37 564 472	37 976 894

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 894 896	38 894 896
Fond yttre underhåll		<u>974 139</u>	<u>726 830</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		39 869 035	39 621 726
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 592 986	- 2 482 971
Årets resultat		<u>- 172 866</u>	<u>137 294</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 2 765 852	- 2 345 677
SUMMA EGET KAPITAL		37 103 183	37 276 049
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	10	<u>140 625</u>	<u>140 625</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		140 625	140 625
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		60 477	252 604
Skatteskulder	11	3 065	12 685
Övriga skulder		17 379	25 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>239 743</u>	<u>269 672</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		320 664	560 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 564 472	37 976 894

Kassaflödesanalys**2025****2024****DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

Rörelseresultat	- 186 063	127 097
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>343 592</u>	<u>343 592</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	157 529	470 689

Erhållen ränta och utdelning	13 197	10 197
Erlagd ränta	0	0
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	170 726	480 886

Rörelsekapitalets förändring

Ökning(-) Minskning (+) av rörelsefordringar	- 7 148	- 26 412
Ökning(+) Minskning (-) av rörelseskulder	<u>- 239 556</u>	<u>191 254</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 246 704	164 842

Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 75 978	645 728
--	----------	---------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 75 978	645 728
---	----------	---------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0

Årets kassaflöde	- 75 978	645 728
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	<u>1 143 672</u>	<u>497 944</u>
Likvida medel vid årets slut	1 067 694	1 143 672

Varav kassa och bank	1 067 694	1 143 672
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med minst 322 638 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut. Enligt K2 bokförs reserveringen till fonden efter beslut av föreningsstämma.

Avskrivningar

Avskrivningar sker planenligt med en avskrivningstid baserad på anläggningstillgångens livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Underhållspost 2005 tak, fönster	20 år
Underhållspost 2006 badrum	20 år
Underhållspost 2006 taksäkerhet, förråd, fibernät	20 år
Underhållspost 2007 entreport, förråd	25 år
Underhållspost 2007 balkonger	50 år
Underhållspost 2008 lägenheter	20 år
Underhållspost 2008 gård	25 år
Underhållspost 2010 värmecentral, hiss	25 år
Underhållspost 2016 ny lägenhet	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	1 116 192	1 116 192
Hysesintäkter bostäder	304 440	285 153
Hysesintäkter lokaler	505 844	478 168
Summa	1 926 476	1 879 513

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband.

	2025	2024
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Brandkontoret, utdelning	8 393	8 201
Överlåtelseavgifter	4 296	1 432
Avgifter andrahandsuthyrning	11 737	2 865
Återbetalning moms	140 349	0
Summa	164 775	12 498

Med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom (mål 7071-24) som medger omsättningsbaserat schablonmomsavdrag så har föreningen under året sökt och beviljats återbäring av moms för åren 2019-2024 med totalt 140 349 kr.

Not 3 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel serviceavtal, hiss, snö	77 046	74 531
Elavgifter	44 753	38 505
Fjärrvärme	408 539	425 567
Vatten	108 472	100 116
Städning, klottersanering	48 847	51 914
Renhållning hushållssopor	66 640	60 651
Reparationer fastigheten	156 890	68 855
Reparationer hiss	70 311	42 212
Övriga fastighetskostnader	23 231	17 457
Fastighetsavgift/-skatt	92 352	89 910
Fastighetsförsäkring	185 438	163 547
Kabel-TV och bredband	78 144	79 392
Summa	1 360 663	1 212 657

Not 4 Underhållskostnader	2025	2024
OVK	0	15 268
Rengöring ventilation	0	69 259
Underhållsspolning spillvattenavlopp	30 248	0
Fasadarbeten och takmålning	412 552	0
Summa	442 800	84 527

Not 5 Övriga externa kostnader	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	63 828	64 205
Revision	22 330	22 460
Övriga förvaltningskostnader	40 692	35 299
Bankavgifter	3 409	2 174
Summa	130 259	124 138

Not 6 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 985 778	41 985 778
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	41 985 778	41 985 778
Ingående avskrivningar	- 5 474 693	- 5 149 695
Årets avskrivningar	- 325 003	- 324 998
Utgående avskrivningar	- 5 799 696	- 5 474 693
Redovisat värde	36 186 082	36 511 085

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	40 294 000	37 267 000
Mark	67 252 000	73 345 000
Summa	107 546 000	110 612 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	285 554	285 554
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	285 554	285 554
Ingående avskrivningar	- 211 019	- 192 425
Årets avskrivningar	<u>- 18 589</u>	<u>- 18 594</u>
Utgående avskrivningar	- 229 608	- 211 019
Redovisat värde	55 946	74 535

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Kabel-TV per mars	19 783	20 127
Upplupen utgående moms	31 901	31 615
Fastighetsförsäkring per december	196 039	185 438
Summa	247 723	237 180

Not 9 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken affärskonto	484 033	818 225
SBAB sparkonto	583 661	325 447
Summa	1 067 694	1 143 672

Not 10 Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Hysesdeposition lok 134 MehMam (inb 171114)	140 625	140 625
Summa	140 625	140 625

Not 11 Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	0	88 557
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2024	0	89 910
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2025	92 352	0
Inbetald preliminärskatt	- 89 287	- 165 782
Summa	3 065	12 685

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	53 690	55 259
Upplupen kostnad el	3 545	3 573
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	29 218	26 812
Förutbetalda avgifter och hyror	132 290	164 028
Beräknad upplupen kostnad revision	21 000	20 000
Summa	239 743	269 672

Årsredovisningen beslutades 2026-02-19.

Stockholm enligt min digitala underskrift

Helena Carlson, ordförande

Christian Eisenzimmer

Johan Källsten

Lars Molander

Johanna Stålnacke

Sara Alfsdotter

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala underskrift

Mikael Jennel

Auktoriserad revisor

Baker Tilly Stockholm KB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hagagatan 44

Org.nr 769605-5123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagagatan 44 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. 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, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hagagatan 44 för räkenskapsåret 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 digital signatur

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor