Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen S:ta Anna 7, org.nr 702002-2831

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen S:ta Anna 7 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen S:ta Anna 7s 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen S:ta Anna 7 enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamheten på avsnittet Väsentliga händelser under räkenskapsåret i förvaltningsberättelsen. Där beskrivs en tidigare felaktig hantering utav lägenhetsförteckning i samband med en lägenhetsaffär. Då affären inte kan anses formellt genomförd innan detta har rättats till genom beslut på stämma, så har den köpeskilling som erlagts i samband med detta i balansräkningen redovisats som en långfristig skuld i stället för eget kapital. Vårt uttalande är inte modifierat med avseende på detta förhållande.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan Auktoriserad revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2026-01-09 med omodifierat uttalande i Rapport om årsredovisningen

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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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

Dokument-ID 092221155557591603543 Signerat TN, SA

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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen S:ta Anna 7 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen S:ta Anna 7 enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dokument-ID 092221155557591603543 Signerat TN, SA

Anmärkning
Årsstämman har inte kunnat hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm enligt datum för våra elektroniska underskrifter

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Tor Nordström
Internrevisor

Dokument-ID 092221155575916035 43 Signerat TN, SA

Verifikat

Dokument-ID 09222115557591603543

Dokument

Bostadsrättsföreningen Sta Anna 7 - RB 2025
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2026-10-08 11:01:14 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2026-10-08 17:15:34 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Tor Nordström (TN)
tor.nordstrom@nmboken.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tor Harry Nordström"
Signerade 2026-10-08 16:32:00 CEST (+0200)

Stefan Adebahr (SA)
stefan.adebahr@maneki.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN ADEBAHR"
Signerade 2026-10-08 17:15:34 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Dagordning till avslutande del av årsstämma i Brf Sta Anna **Datum:** 2026-11-18

Tid: 18.30

Plats: ABF-huset, Palmesalen plan 1

1. Stämmans öppnande

2. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

3. Fastställande av röstlängd

4. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

5. Godkännande av dagordningen

6. Val av stämmoordförande

7. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

9. Föredragning av revisionsberättelse

10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

11. Beslut om resultatdisposition

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

14. Beslut om antal ledamöter

15. Val av styrelseledamöter och suppleanter

16. Val av revisor/er och revisorssuppleant/er

17. Val av valberedning

18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 37§.

Punkterna A-C är hänskjutna från förra årsmötet för en andra omröstning (krav för stadgeändringar).

A Ändring § 27 samt 39 val av ordförande (från styrelsen)

B Ändring § 32 val av revisor (från styrelsen)

C Ändring § 14 andrahandsuthyrning (motion från Tomas Fagerberg)

19. Avtackning

20. Stämmans avslutande

Utlåtande från internrevisorn på Årsstämman 261118

Kära medlemmar,

Tyvärr har jag inte möjlighet att närvara vid årets stämma, men jag har tagit del av årsredovisningen och vill gärna dela några tankar.

När man ser tillbaka på verksamhetsåret ser man att föreningen har ställts inför flera utmaningar som krävt både tid, engagemang och ansvarstagande. Samtidigt är det tydligt att styrelsen har arbetat målmedvetet för att hantera de frågor som uppstått och för att skapa goda förutsättningar för föreningens fortsatta utveckling.

Det är lätt att fokusera på siffror och resultat, men bakom dem finns ett omfattande arbete som ofta sker i det tysta. Som internrevisor har jag fått möjlighet att följa verksamheten på nära håll och sett det stora engagemang som lagts ned i föreningen. Jag vill därför rikta ett varmt tack till styrelsen för det arbete som utförts under året.

Efter min genomgång av verksamheten och årsredovisningen bedömer jag att föreningen har skötts på ett ansvarsfullt sätt och att årsredovisningen ger en rättvisande bild av verksamheten. Jag tillstyrker därför att resultat- och balansräkningen fastställs samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2025.

För egen del blir detta mitt sista utlåtande som internrevisor. Jag vill passa på att tacka för det förtroende jag har fått genom åren. Det har varit både lärorikt och givande att få följa föreningens utveckling och bidra till dess verksamhet.

Enligt valberedningens förslag lämnar jag nu uppdraget som internrevisor och kandiderar i stället till rollen som suppleant i styrelsen. Samtidigt lämnar jag över uppdraget som internrevisor till Tomas Lidman, som jag önskar varmt lycka till i sitt nya uppdrag.

Om stämman väljer att följa valberedningens förslag ser jag fram emot att fortsätta bidra till föreningens utveckling, nu i en ny roll. Föreningen har en stark grund att bygga vidare på, och jag ser med tillförsikt på framtiden.

Avslutningsvis vill jag tacka alla medlemmar för det engagemang ni visar för vår förening. Det har varit ett privilegium att få bidra som internrevisor.

Med vänliga hälsningar

Tor Nordström
Internrevisor