



Välkommen till årsredovisningen för Brf Övre Majorsgatan 10

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. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2005-12-07 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
Olivedal 7:3	2007	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1970.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 742 kvm och 1 lokal om 10 kvm. Byggnadernas totalyta är 752 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Thomas Aron Nicander	Ordförande
Anna Risenfors	Styrelseledamot
Björn Peter Albert Bergström	Styrelseledamot
Marcus Rosendahl	Styrelseledamot
Oskar Classon	Styrelseledamot

Valberedning

Emma Stake

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Maria Claesson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2021 ● Tvätt och målning fasad
Vindsbyggnation uppgång B
Målat tak
Bytt tak B hus
Bytt fasadbelysning
Målat fönster & balkonger
- 2022 ● Relining stammar källare
Spolade & inspekterade stående stammar
- 2023 ● Byte ventilationsaggregat A-Hus
Ny torktumlare tvättstuga
- 2024 ● Ny tvättmaskin i tvättstuga
Uppgradering värmereglering
- 2025 ● Uppgradering av Passagesystem

Planerade underhåll

- 2026 ● Utbyte av ytterdörrar
Renovering av mur på innergård

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Övre Majorsgatan Samfällighetsförening, med en andel på 21.5%.

Samfälligheten förvaltar skötsel & underhåll av innergården & sophertering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 18 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	663 628	804 110	800 961	524 694
Resultat efter fin. poster	-78 179	74 708	-31 949	-1 221 404
Soliditet (%)	68	68	67	67
Yttre fond	51 042	102 084	51 042	78 921
Taxeringsvärde	20 496 000	21 907 000	21 907 000	21 907 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	715	701	690	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,7	54,1	62,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 284	7 319	7 353	8 013
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 187	7 221	7 256	7 898
Sparande / kvm totalyta, kr	165	533	221	-13
Elkostnad / kvm totalyta, kr	103	96	102	152
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	127	136	126	128
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	51	43	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	288	283	272	329
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	2,49	2,40	-
Räntekänslighet (%)	10,19	10,44	10,65	-

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

Minskade intäkter & ökade räntor.

Vi räknar med kunna förhandla längre räntor 2026 genom SBC.

Vi har gjort avgifts- och hyresjustering fr o m 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	15 590 996	-	-	15 590 996
Fond, yttre underhåll	102 084	-102 084	51 042	51 042
Kapitaltillskott	1 256 875	-	-	1 256 875
Balanserat resultat	-5 059 042	176 792	-51 042	-4 933 292
Årets resultat	74 708	-74 708	-78 179	-78 179
Eget kapital	11 965 620	0	-78 178	11 887 442

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 882 250
Årets resultat	-78 179
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-51 042
Totalt	-5 011 471

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-5 011 471

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	663 627	804 110
Övriga rörelseintäkter	3	2 249	158 277
Summa rörelseintäkter		665 876	962 387
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-361 893	-477 491
Övriga externa kostnader	9	-64 848	-82 106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-202 428	-197 371
Summa rörelsekostnader		-629 169	-756 968
RÖRELSERESULTAT		36 707	205 419
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		2 798	5 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-117 684	-135 789
Summa finansiella poster		-114 886	-130 711
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-78 179	74 708
ÅRETS RESULTAT		-78 179	74 708

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	16 593 846	16 781 118
Maskiner och inventarier	12	50 367	65 523
Summa materiella anläggningstillgångar		16 644 213	16 846 641
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	122 645	122 645
Summa finansiella anläggningstillgångar		122 645	122 645
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 766 858	16 969 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3 695
Övriga fordringar	14	533 588	229 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	77 368	262 574
Summa kortfristiga fordringar		610 956	495 816
Kassa och bank			
Kassa och bank		39 252	40 703
Summa kassa och bank		39 252	40 703
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		650 209	536 520
SUMMA TILLGÅNGAR		17 417 066	17 505 805

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 847 871	16 847 871
Fond för yttre underhåll		51 042	102 084
Summa bundet eget kapital		16 898 913	16 949 955
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 933 292	-5 059 042
Årets resultat		-78 179	74 708
Summa ansamlad förlust		-5 011 471	-4 984 335
SUMMA EGET KAPITAL		11 887 442	11 965 620
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 404 536	5 430 396
Leverantörsskulder		33 740	21 920
Skatteskulder		4 204	3 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	87 144	84 143
Summa kortfristiga skulder		5 529 624	5 540 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 417 066	17 505 805

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	36 707	205 419
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	202 428	197 371
	239 135	402 790
Erhållen ränta	2 798	5 078
Erlagd ränta	-115 518	-137 627
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	126 415	270 241
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	188 501	-220 382
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 133	-201 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	328 049	-151 252
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-40 045
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-40 045
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-25 860	-25 860
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-25 860	-25 860
ÅRETS KASSAFLÖDE	302 189	-217 157
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	259 412	476 569
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	561 602	259 412

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Övre Majorsgatan 10 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 fondavsättningar, 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:

Styr & övervakning	2,50 %
Restpost	3,33 %
Dörrar & portar	3,33 %
Yttertak	2,00 %
Fasader	2,00 %
Stomme och grund	1,00 - 6,60 %
Hissar	4,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	517 176	507 084
Balkongavgift	13 200	13 200
Hysesintäkter lokaler	56 004	55 128
EI	70 560	223 480
Påminnelseavgift	0	60
Pantsättningsavgift	2 352	2 292
Överlåtelseavgift	4 336	2 866
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	663 627	804 110

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	2 249	157 031
Återbäring försäkringsbolag	0	1 246
Summa	2 249	158 277

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning enligt avtal	25 160	24 480
Förbrukningsmaterial	1 714	148
Summa	26 874	24 628

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Tvättstuga	0	3 875
Trapphus/port/entr	0	1 688
VVS	0	7 926
Ventilation	0	16 250
Fasader	14 127	0
Summa	14 127	29 739

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
VVS	0	128 791
Summa	0	128 791

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	77 590	72 100
Uppvärmning	95 270	102 281
Vatten	43 551	38 691
Summa	216 411	213 072

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 097	21 219
Kabel-TV	18 364	18 276
Samfällighetsavgifter	38 372	19 136
Fastighetsskatt	23 648	22 630
Summa	104 481	81 261

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	3 320
Inkassokostnader	0	1 540
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3 891
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	17 500
Fritids och trivselkostnader	294	174
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	34 571	32 629
Överlåtelsekostnad	2 058	8 025
Pantsättningskostnad	3 528	3 440
Administration	4 790	4 225
Konsultkostnader	0	6 875
Summa	64 848	82 106

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	117 684	135 789
Summa	117 684	135 789

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 676 905	19 676 905
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 676 905	19 676 905
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 895 787	-2 706 902
Årets avskrivning	-187 272	-188 885
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 083 059	-2 895 787
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 593 846	16 781 118
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 158 640</i>	<i>7 158 640</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 851 000	8 659 000
Taxeringsvärde mark	9 645 000	13 248 000
Summa	20 496 000	21 907 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	194 336	154 291
Årets inköp	0	40 045
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	194 336	194 336
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-128 813	-120 327
Årets avskrivning	-15 156	-8 486
Utgående ackumulerad avskrivning	-143 969	-128 813
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 367	65 523

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	122 645	122 645
Summa	122 645	122 645

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 239	10 839
Transaktionskonto	80 640	75 671
Borgo räntekonto	441 709	143 037
Summa	533 588	229 547

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	19 186	19 186
Förutbet försäkr premier	17 563	15 317
Förutbet kabel-TV	4 669	4 591
Upplupna intäkter	35 950	223 480
Summa	77 368	262 574

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-09-01	2,59 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2026-01-02	2,89 %	481 136	486 096
Handelsbanken	2026-12-01	2,67 %	322 000	325 500
Handelsbanken	2026-12-01	2,67 %	184 000	186 000
Handelsbanken	2026-12-30	2,63 %	1 196 000	1 209 000
Handelsbanken	2026-01-30	2,96 %	221 400	223 800
Summa			5 404 536	5 430 396
Varav kortfristig del			5 404 536	5 430 396

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 275 236 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	85	102
Uppl kostn el	9 792	10 638
Uppl kostnad Värme	11 338	12 015
Uppl kostn räntor	11 350	9 184
Uppl kostn vatten	4 331	3 339
Förutbet hyror/avgifter	50 248	48 865
Summa	87 144	84 143

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

7 545 000

2024-12-31

7 545 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Göteborg

Anna Risenfors
Styrelseledamot

Björn Peter Albert Bergström
Styrelseledamot

Johan Thomas Aron Nicander
Ordförande

Marcus Rosendahl
Styrelseledamot

Oskar Classon
Styrelseledamot

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

Maria Claesson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 09:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 12:58

DOCUMENT ID:

HkyDelq0Wg

ENVELOPE ID:

HkJDlec0Zx-HkyDelq0Wg

DOCUMENT NAME:

Brf Övre Majorsgatan 10, 769613-5354 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

80836394f2ff8243105e6870a181900f23c3c18b0283bde
88599f1dc1209d1a7ca4b03036e31c9669bc1f6659dc05
f5f1064e02c0fa8d13d3dd6d4bb53d5a046

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. ANNA KRISTINA RISENFORS anna.risenfors@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 16:06 07.05.2026 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.246.119.98
2. OSKAR CLASSON oskar@fourone.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 07:07 08.05.2026 07:06	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.207.175
3. MARCUS ROSENDAHL mrkonsultab@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 07:36 08.05.2026 07:36	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.225.104
4. Björn Peter Albert Bergström bjorn@bergstrom.info	 Signed Authenticated	11.05.2026 08:51 07.05.2026 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 170.102.114.18
5. Johan Thomas Aron Nicander nicander@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 09:04 15.05.2026 09:03	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.57.5
6. Maria Katarina Claesson maria@trevirevision.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 09:53 18.05.2026 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.31.82

* 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 Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Övre Majorsgatan 10 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 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.

Uppgifter av särskild betydelse

Föreningens Årsavgifter täcker inte framtida underhåll enligt underhållsplanen.

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 beslut har fattats om att upphöra med 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 Övre Majorsgatan 10 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Claesson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 09:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 12:58

DOCUMENT ID:

ryJvxlC-e

ENVELOPE ID:

Hkyvll5R-g-ryJvxlC-e

DOCUMENT NAME:

2025 Brf Övre Majorsgatan 10 RB.pdf

2 pages

SHA-512:

51cde3436e97c108822ba4279e235eb4813df2c1974e5e

27d8b6dd7f655be9f38c81bda47b0d9feed7e049be7b46

162132e039f7227b81cafd8450fcc0a91e1e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Katarina Claesson	Signed	18.05.2026 09:52	eID	Swedish BankID
maria@trevirevision.se	Authenticated	18.05.2026 09:51	Low	IP: 62.20.31.82

* 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