fastum



Foto: Marie Kjellström

ÅRSREDOVISNING 2025

Brf Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll

Styrelsen för Brf Bolinderbyn nr1 i Kallhäll med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Brf Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll registrerades hos Bolagsverket den 14 november 1947.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 oktober 2025.

Föreningens fastighet

Föreningens byggnad och tomt

Föreningen äger fastigheterna Kallhäll 6:49 - 6:57 och 6:25 i Järfälla kommun.

Åren 1947-1949 uppfördes 21 radhuslängor med åtta bostadsrätter i varje förutom två längor som består av sju bostadsrätter. Total boarea är 12 600 kvm. I föreningen finns en gemensam fastighet som inrymmer tvättstuga, föreningslokal, utrymme för värmeanläggning, expedition för styrelse och fastighetsskötare samt förrådsutrymmen.

Lägenhetsfördelning:

120 st 3 rum och kök á 73,6 kvm	8 832 kvm
46 st 3 rum och kök á 81,9 kvm (burspråkshus)	3 768 kvm
	12 600 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift för småhus har under år 2025 uppgått till 10 074 kr per radhus.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 304 424 000 kr, varav byggnadsvärde 103 064 000 kr och markvärde 201 360 000 kr. Värdeår är 1947.

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk och teknisk förvaltning med Fastum AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 april 2025 följande sammansättning:

Ledamöter	Sofi Nilsson	Ordförande
	Jan Vestlund	Kassör
	Jörgen Westman	
	Lars Robertson	
	Nelson Magdiel Lopez Urbina	
	Denise Hägerstrand	
Suppleanter	Linda Henell (f d Karlsson)	
	Tom Ageby	
	Pernilla Pålsson Hovsand	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Nilsson, Vestlund och Westman, två i förening.
Styrelsen har under året hållit 12 (12) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätternas Försäkringsbolag.

Valberedning

Vid ordinarie stämma valdes följande personer till valberedningen:

Sammankallande	Camilla Lindquist
	Yvonne Gustavsson
	Leo Engerot

Revisorer

Ordinarie

Tomas Ericson, auktoriserad revisor	Borev Revision AB
Suppleant	Borev Revision AB ges mandat att utse
Medlemsrevisor	Katarina Johansson
Suppleant	Angelica Levin

Föreningens ekonomi

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske enligt underhållsplanen, dock minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet den 3 juni 1950 och denna är registrerad hos Bolagsverket.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens kostnader för den löpande verksamheten exklusive avskrivningar. Årsavgiften ska även täcka amorteringar och avsättning till yttre fond. Årsavgifterna uppgick under 2025 i genomsnitt till 810 kr/kvm boarea per år.

Föreningens fastighetslån
Låneskulden uppgår till 29 526 000 kronor. Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 14.

Fastighetens tekniska status

Bolinderbyns byggnader och konstruktioner är generellt sett i gott skick. Grunddränering och isolering av radhuslängornas framsidor är genomfört. Renovering av taken på samtliga längor samt föreningshuset slutfördes i mars 2022. Ytterdörrarna byttes för ca åtta år sedan och renovering och målning av fönster och altandörrar sker löpande. Byte av stammar och kulvertar är genomfört sedan en längre tid. Löpande sker byten av radiatorer. I början av 2023 avslutades tvätt av husens fasader. Under 2023 har renovering av föreningshusets fasad genomförts samt angränsande mark och konstruktion för källsortering.

Planerat underhåll kommande femårsperiod:

2026	Projektering p-platser och etablering av elinfrastruktur och laddstationer
2026	Projektering underhåll av fönster
2027	Underhåll av p-platser och etablering av elinfrastruktur och laddstationer genomförs
2027	Byte av föreningens lås- och bokningssytem
2028	Översyn av föreningens stammar och kulvertar
2029	Tilläggsisolering av vindarna samt brandskydd av befintliga väggar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Planerat underhåll:
Projektering av etablering av laddstationer inklusive översyn av föreningens p-platser fortgick inkl. utredning av framtida hushållsnära källsortering.

Löpande underhåll:
Byte av ett flertal radiatorer genomfördes.
Föreningen har arbetat med systematiskt brandskyddsarbete.

Föreningens stadgar har uppdaterats och beslutats vid extrastämma samt två ordinarie årsstämmor.

Styrelsen har projekterat och införskaffat kunskap inom flera områden. Bla rådgivning gällande energi och avfallshantering. En tydligare och enklare hantering av föreningens underhållsplan har genomförts. Analys av föreningens ekonomi och hur den kan bli kostnadseffektiv har gjorts löpande samt översyn av föreningens avtal vilket resulterat i flertalet besparingar.

Årsavgifterna höjdes med 13% fr o m 2025-01-01. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3% fr o m 2026-01-01.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 248 (249) medlemmar. Under året har 14 (13) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning (tkr)	10 399	9 226	8 685	7 780
Resultat efter finansiella poster (tkr)	317	-472	-1 336	-1 286
Soliditet (%)	10,69	9,63	10,75	13,97
Skuldränta (%)	1,55	0,88	0,88	0,88
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	810	716	673	601
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 343	2 454	2 454	2 454
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 343	2 454	2 454	2 454
Sparande per kvm (kr/kvm)	139	114	74	36
Räntekänslighet (%)	2,89	3,43	3,65	4,09
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	276	259	245	217
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,82	98,90	99,79	98,25

Nettoomsättning
Årsavgifter och hyresintäkter.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)
Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (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 total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kaptial

	Medlems-insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	223 104	6 133 419	-2 393 430	-471 652	**3 491 441**
Disposition av föregående års resultat		456 976	-928 628	471 652	0
Årets resultat				316 755	316 755
Belopp vid årets utgång	**223 104**	**6 590 395**	**-3 322 058**	**316 755**	**3 808 197**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-3 322 058
årets vinst	316 755
	-3 005 303
behandlas så att	
till yttre fonden avsättes	936 000
ianspråktas ur yttre fond	-29 576
i ny räkning överföres	-3 911 727
	-3 005 303

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	10 200 099	9 024 923
Hyresintäkter	3	198 800	201 500
Övriga rörelseintäkter	4	4 750	2 106
Summa omsättning		**10 403 648**	**9 228 530**
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	5	-447 716	-296 674
Periodiskt underhåll	6	-29 576	-456 296
Driftskostnader	7	-5 372 209	-4 938 592
Administrationskostnader	8	-369 024	-416 963
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	9	-330 345	-313 601
Fastighetsavgift		-1 672 284	-1 581 150
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-8 221 154**	**-8 003 276**
Avskrivning byggnad		-1 391 587	-1 379 960
Avskrivningar övrigt		-9 760	-74 890
Summa avskrivningar		**-1 401 347**	**-1 454 850**
Resultat före finansiella poster		**781 148**	**-229 596**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 406	31 023
Räntekostnader		-469 798	-273 079
Summa kapitalnetto		**-464 392**	**-242 056**
Resultat efter finansiella poster		**316 755**	**-471 652**
Årets resultat		**316 755**	**-471 652**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	31 547 200	32 706 240
Inventarier, verktyg och installationer	11	24 369	34 129
Pågående arbeten	12	606 497	537 911
Summa materiella anläggningstillgångar		**32 178 066**	**33 278 280**
Summa anläggningstillgångar		**32 178 066**	**33 278 280**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		1 900	1 900
Skattekonto		65 216	2 951
Avräkningskonto förvaltare		1 423 701	1 157 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	190 498	186 623
Summa kortfristiga fordringar		**1 681 315**	**1 349 014**
Kassa och bank		1 765 364	1 632 654
Summa omsättningstillgångar		**3 446 678**	**2 981 668**
SUMMA TILLGÅNGAR		**35 624 744**	**36 259 947**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		223 104	223 104
Fond för yttre underhåll		6 590 395	6 133 419
Summa bundet eget kapital		**6 813 499**	**6 356 523**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 322 058	-2 393 430
Årets resultat		316 755	-471 652
Summa fritt eget kapital		**-3 005 302**	**-2 865 082**
Summa eget kapital		**3 808 197**	**3 491 441**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	9 526 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		**9 526 000**	**20 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	20 000 000	10 926 000
Leverantörsskulder		608 890	589 084
Aktuella skatteskulder		117 797	151 708
Övriga skulder		6 737	6 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 557 124	1 094 978
Summa kortfristiga skulder		**22 290 548**	**12 768 506**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**35 624 744**	**36 259 947**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		316 755	-471 651
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 401 347	1 454 850
Förändring skatteskuld/fordran		-33 911	-45 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 684 191**	**937 330**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-66 139	25 159
Förändring av kortfristiga skulder		481 953	-83 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 100 005**	**878 982**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-301 133	-1 183 578
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-301 133**	**-1 183 578**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 400 000**	**0**
Årets kassaflöde		**398 872**	**-304 596**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 790 193	3 094 790
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**3 189 065**	**2 790 194**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 /K3/ Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångars redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stammar och kulvert	25 år
Eon undercentral	25 år
Trappor och räcken	25 år
Dränering	25 år
Dörrar	25 år
Renovering tvättstuga	25 år
Yttertak	60 år
Markanläggningar	20 år
Radonsanering	10 år
Anslutning till fibernät	10 år
Postlådeställningar	15 år
Tvättstugeutrustning	10 år
Fasad/föreningshus	30 år
Fönsterluckor	20 år
Radiatorer	20 år

Not 2 Årsavgifter

	2025	**2024**
Årsavgifter bostäder	10 200 099	9 024 923
	10 200 099	**9 024 923**

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband.

Not 3 Hyresintäkter

	2025	2024
Hyresintäkter, p-plats	198 800	201 500
	198 800	**201 500**

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	4 750	2 106
	4 750	**2 106**

Not 5 Reparation och underhåll

	2025	2024
Reparation vattenskada	134 443	109 204
Reparation tvättstuga	26 578	10 249
Reparation el	11 336	3 244
Reparation VA	80 052	72 029
Reparation värme, ventilation	109 774	79 442
Reparation dörrar o lås	5 026	5 438
Rep av huskropp utvändigt	7 663	4 838
Reparation av markytor	6 348	0
Övriga reparationer	66 496	12 230
	447 716	**296 674**

Not 6 Periodiskt underhåll

	2025	2024
Planerat underhåll övrigt	11 610	7 332
Underhåll ventilation	0	14 000
Underhåll av huskropp utvändigt	7 975	433 755
Underhåll av markytor	9 991	1 209
	29 576	**456 296**

Not 7 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	345 902	365 995
Trädgårdsskötsel	351 367	217 872
Snöröjning/sandning	154 915	145 560
Myndighetskrav	0	1 020
Systematiskt brandskyddsarbete	2 969	0
Radonmätning	123 750	0
Besiktningskostnader	30 000	10 000
El	115 046	105 501
El, ersättning till medlemmar	82 188	102 963
Fjärrvärme	2 382 902	2 330 627
Vatten och avlopp	985 713	827 290
Avfallshantering	415 093	408 253
Försäkringskostnader	326 832	331 680
Kabel-TV	48 104	51 395
Förbrukningsinventarier	0	23 705
Förbrukningsmaterial	7 428	16 731
	5 372 209	**4 938 592**

Not 8 Administrationskostnader

	2025	2024
Telefoni och porto	27 610	30 045
Bredband, hemsida	21 489	21 375
Föreningsgemensamma kostnader	30 417	19 632
Revisionsarvode	30 750	30 000
Ekonomisk förvaltning	185 961	177 021
Ek förvaltning extradeb.	869	10 310
Bankkostnader	4 821	4 840
Konsultarvoden	6 000	24 741
Underhållsplan	19 021	69 391
Medlems-/föreningsavgifter	9 420	9 420
Övriga poster	32 666	20 188
	369 024	**416 963**

Not 9 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2025	2024
Styrelsearvode	235 200	229 200
Revisionsarvode intern revisor	8 820	10 300
Arvode valberedning	6 700	5 826
Övriga arvoden	2 890	2 726
Sociala avgifter	76 735	65 548
	330 345	**313 600**

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 215 200	50 985 136
Omklassificeringar radiatorer 251231	232 547	3 230 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**54 447 747**	**54 215 200**
Ingående avskrivningar	-21 508 960	-20 129 000
Årets avskrivningar	-1 391 587	-1 379 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-22 900 547**	**-21 508 960**
Utgående redovisat värde	**31 547 200**	**32 706 240**
Taxeringsvärden byggnader	103 064 000	103 064 000
Taxeringsvärden mark	201 360 000	201 360 000
	304 424 000	**304 424 000**
Bokfört värde mark	2 570 000	2 570 000
	2 570 000	**2 570 000**

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 484 224	1 484 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 484 224**	**1 484 224**
Ingående avskrivningar	-1 450 095	-1 375 205
Årets avskrivningar	-9 760	-74 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 459 855**	**-1 450 095**
Utgående redovisat värde	**24 369**	**34 129**

Not 12 Pågående arbeten

	2025-12-31	2024-12-31
Projektering etablering laddstationer inkl ny elinfrastruktur, underhåll p-platser	606 497	537 911
Radiatorbyten	232 547	0
Underhåll fasad föreningshus	0	1 919 870
Underhåll fönsterluckor	0	1 310 194
Omklassificering	-232 547	-3 230 064
	606 497	**537 911**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringskostnader	112 533	101 766
Kabel-TV	12 224	12 026
Bostadsrätterna	8 480	9 420
Ekonomisk förvaltning	47 515	50 079
Bredband	5 325	7 817
Övriga förutbetalda kostnader	4 420	5 515
	190 497	**186 623**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 738982	3,03	2028-12-30	3 412 000	3 412 000
Stadshypotek 738984	3,03	2028-12-30	3 057 000	3 057 000
Stadshypotek 738985	3,03	2028-12-30	3 057 000	3 057 000
Stadshypotek 461895	0,77	2025-12-01	0	1 400 000
Stadshypotek 485635	0,82	2026-04-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek 508345	0,87	2026-09-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 516821	1,06	2026-12-01	9 000 000	9 000 000
			29 526 000	**30 926 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			-20 000 000	-10 926 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkor, 0 kr
Lån som förfaller inom ett år, 20 000 000 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	64 053	35 259
Styrelsearvoden	127 950	123 951
Intern revisor	7 463	7 312
Valberedning	8 232	7 312
Beräknade upplupna sociala avgifter	61 562	43 540
Beräknat arvode för extern revision	33 000	33 000
Förutbetalda avgifter och hyror	843 757	517 594
Fastighetsel	9 937	10 668
Fjärrvärme	284 734	302 891
Avfallskostnader	0	5 806
Städning	7 500	0
Snöröjning	8 635	0
Reparationer	38 426	3 244
Övriga poster	61 875	4 400
	1 557 124	**1 094 977**

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	31 000 880	31 000 880
	31 000 880	**31 000 880**

Årsredovisningen har beslutats den 5 mars 2026. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering.

Järfälla, dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Sofi Nilsson
Ordförande

Jan Vestlund

Jörgen Westman

Lars Robertson

Nelson Magdiel Lopez Urbina

Denise Hägerstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Katarina Johansson
Revisor
Från föreningen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bolinderbyn Nr 1 i Kallhäll, Bostadsrättsförening, org.nr 713200-0121

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bolinderbyn Nr 1 i Kallhäll, Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen 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.

Styrelsens ansvar

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

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

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 misstag. 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.

Den förtroendevalda 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.

BJSnhnUtWg-HklHnnh8tWe

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 Bolinderbyn Nr 1 i Kallhäll, Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 föreningen 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Järfälla den dag som framgår av min elektroniska signatur

Katarina Johansson
Förtroendevald revisor

BJSnhnUtWg-HklHnnh8tWe