

Årsredovisning

för

Brf Vita Stenen

769635-3965

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Vita Stenen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 1 juni 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Åkersberga den 1 juni 2026

Michael Wolfsbane

Styrelsen för Brf Vita Stenen, med säte i Österåkers kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vita Stenen i Österåker kommun registrerades hos Bolagsverket den 29 september 2017.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 september 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Näs 7:49 i Österåkers kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningen består av 23 bostadsrätter, 14 radhus och 9 kedjehus.

Den totala boarean (BOA) är ca 2 377 kvm.

Kedjehuset har carport och radhusen har parkering på egen mark. Utöver det finns två gemensamma parkeringsytor i området.

Lägenhetsfördelning:

14 st	4 rum och kök
9 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 24 september 2019. Garantitiden är fem år. Garantibesiktning är utförd 2021.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2019.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 55 145 000 kr, varav byggnadsvärdet är 33 958 000 kr och markvärde 21 187 000 kr. Värdeår är 2019.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.
Föreningen har avtal med Driftia Förvaltning AB gällande fastighetsjour.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delägare i gemensamhetsanläggningar avseende lekplatser, gatubelysning, grönytor, plantering och Pocketpark. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltning sker genom samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende stödremsa till huvudgata till förmån för Täljö 1:43.

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie stämma den 9 juni 2025 samt extra stämma den 12 februari 2026 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Michael Wolfsbane	Ordförande
	Niklas Jakobsson	
	Jan Sköld	t o m 2026-02-12
	Aline Rojas Österlind	
	Caroline Staaf	

Suppleant	Martin Sjöberg
-----------	----------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft fem (sex) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämmen valdes följande personer in i valberedningen:

Nathalie Fernandez
Caroline Staaf

Revisorer

Kungsbron Borevision med Maria Sukhova som huvudansvarig och Andreas Holman som suppleant.

Arvoden

Ordinarie stämma beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter utgår tillsvidare för att möta ett framtida hårdare ränteläge.
Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och den är registrerad av Bolagsverket den 6 december 2018.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA. Finns en underhållsplan upprättat ska erforderliga medel avsättas enligt planen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tre av lånen som förföll 2025-09-30 har omförhandlats till lägre ränta. Avgiften höjdes med 10% från årsskiftet. Styrelsen har beslutats att föreningen går över till K3 under verksamhetsåret 2026.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	2025	2024
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	42	42
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-7	-9
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	43	42

Under året har 5 (5) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 589	1 501	1 421	957
Resultat efter finansiella poster	-812	-761	-427	-392
Soliditet (%)	74,81	74,73	74,60	74,66
Resultat exkl. avskrivningar	79	130	464	499
Skuldränta (%)	3,39	3,17	2,10	0,85
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	640	608	576	402
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 406	11 538	11 695	11 790
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 406	11 538	11 695	11 790
Sparande per kvm (kr/kvm)	33	55	195	210
Räntekänslighet (%)	17,83	18,98	20,29	29,30
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	125	90	71	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,71	96,30	96,45	99,99

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Skuldränta (%)

Ränekostnader i relation till totala fastighetslån.

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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el inklusive värme står medlemmarna för själva.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar och högre drift-och administrationskostnader under verksamhetsåret jämfört med budget.

Föreningens balanserade underskott beror på avskrivningar.

Styrelsen följer kostnadsutvecklingen noga och bedömer löpande behov av att finansiera förluster. Inför verksamhetsåret 2026 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10%.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	83 520 000	307 013	-1 243 132	-761 206	81 822 675
Disposition av föregående års resultat:		71 310	-832 516	761 206	0
Årets resultat				-811 910	-811 910
Belopp vid årets utgång	83 520 000	378 323	-2 075 648	-811 910	81 010 765

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 075 649
årets förlust	-811 910
	-2 887 559

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	219 000
i ny räkning överföres	-3 106 559
	-2 887 559

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
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 588 538	1 500 731
Övriga rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		1 588 538	1 500 732
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-452 050	-409 519
Övriga externa kostnader	4	-139 434	-97 569
Avskrivningar		-891 151	-891 150
Summa rörelsekostnader		-1 482 635	-1 398 238
Rörelseresultat		105 903	102 494
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		179	5 654
Räntekostnader		-917 992	-869 354
Summa finansiella poster		-917 813	-863 700
Resultat efter finansiella poster		-811 910	-761 206
Årets resultat		-811 910	-761 206

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	107 333 645	108 224 796
Summa materiella anläggningstillgångar		107 333 645	108 224 796
Summa anläggningstillgångar		107 333 645	108 224 796
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	922 103	1 238 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	30 552	25 984
Summa kortfristiga fordringar		952 655	1 264 598
Summa omsättningstillgångar		952 655	1 264 598
SUMMA TILLGÅNGAR		108 286 300	109 489 394

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

83 520 000

83 520 000

Fond för yttre underhåll

378 323

307 013

Summa bundet eget kapital

83 898 323

83 827 013

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 075 649

-1 243 132

Årets resultat

-811 910

-761 206

Summa fritt eget kapital

-2 887 559

-2 004 338

Summa eget kapital

81 010 764

81 822 675

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

15 162 500

7 875 000

Summa långfristiga skulder

15 162 500

7 875 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

11 950 000

19 550 000

Leverantörsskulder

13 303

105 072

Övriga skulder

354

411

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

149 379

136 236

Summa kortfristiga skulder

12 113 036

19 791 719

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

108 286 300

109 489 394

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-811 910

-761 206

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

891 151

891 150

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

79 241

129 944

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 746

-17 149

Förändring av leverantörsskulder

-91 769

27 664

Förändring av kortfristiga skulder

13 084

-98 616

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-4 190

41 843

Finansieringsverksamheten

Förändring av lån

-312 500

-375 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-312 500

-375 000

Årets kassaflöde

-316 690

-333 157

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 223 041

1 556 199

Likvida medel vid årets slut

906 351

1 223 042

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 262 582	1 262 579
Vatten, moms	257 758	182 632
Avfallshantering, ej moms	68 139	55 280
Betalningspåminnelser	60	240
	1 588 539	1 500 731

I årsavgiften ingår vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsjour	4 476	7 030
Gemensamhetsanläggning	30 981	24 601
Vatten- och avlopp	297 791	213 519
Avfallshantering	73 185	63 573
Fastighetsförsäkring	36 203	31 087
Datorprogram	7 164	6 459
Besiktningsskostnader	0	63 250
Förbrukningsinventarier	2 250	0
	452 050	409 519

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	21 250	20 000
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	16 502
Ekonomisk förvaltning	55 136	50 724
Upprättande underhållsplan	43 750	0
Övriga externa tjänster	7 520	4 875
Övriga kostnader	11 778	5 468
	139 434	97 569

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	83 719 021	83 719 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	83 719 021	83 719 021
Ingående avskrivningar	-4 594 225	-3 703 075
Årets avskrivningar	-891 151	-891 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 485 376	-4 594 225
Ingående värde mark	29 100 000	29 100 000
Utgående värde mark	29 100 000	29 100 000
Utgående redovisat värde	107 333 645	108 224 796
Taxeringsvärden byggnader	33 958 000	33 958 000
Taxeringsvärden mark	21 187 000	21 187 000
	55 145 000	55 145 000

Not 6 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto förvaltare	906 351	1 223 041
Skattekonto	15 752	15 573
	922 103	1 238 614

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	12 616	10 971
Ekonomisk förvaltning	12 387	12 723
Hemsida	2 390	2 290
Fastighetsjour	3 159	0
	30 552	25 984

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 893918	2,75	2028-09-30	7 937 500	7 950 000
Stadshypotek 634346	4,68	2027-09-30	7 575 000	7 875 000
Stadshypotek 893920	2,54	2026-09-30	3 800 000	3 800 000
Stadshypotek 893921	2,54	2026-09-30	7 800 000	7 800 000
			27 112 500	27 425 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-11 950 000	-19 550 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller inom ett år: 11 600 000 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 350 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	0	55 103
Beräknat arvode för revision	16 000	16 000
Upplupen förvaltningskostnad	1 532	0
Förutbetalda hyror och avgifter	131 847	65 134
	149 379	136 237

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	28 700 000	28 700 000
	28 700 000	28 700 000

Årsredovisningen har beslutats av styrelsen den 29 april 2026. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signatur.

Åkersberga, dag som framgår av vår elektroniska signatur

Michael Wolfsbane
Ordförande

Niklas Jakobsson

Aline Rojas Österlind

Caroline Staaf

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman
Revisor
Kungsbron Borevision

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Vita_Stenen.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-04 13:41:46

Dokumentet är undertecknat av:

	Aline Österlind (19890105XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-29 12:45:48
	Andreas Mats Jacob Holman (19860423XXXX) Revisor	2026-05-04 13:41:45
	CAROLINE STAAF (19870709XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 08:31:11
	MICHAEL WOLFSBANE (19890113XXXX) Ordförande	2026-04-29 12:48:35
	Carl Niklas Jakobsson (19850123XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-29 16:48:40



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Vita_Stenen.pdf (226802 byte)

5708D0C45DBD41B576B4A0748ECC8A0B5BC530EC338DA039C38E4C4AB551D9B1880FAC4FDF10CA186715
BBD23E648DAECB4AB9A578F2973C5EFB348DBE5596BE

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vita Stenen

Org.nr 769635-3965

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vita Stenen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vita Stenens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vita Stenen 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 provar 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 min elektroniska underskrift

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-04 13:42:26

Dokumentet är undertecknat av:



Andreas Mats Jacob Holman (19860423XXXX) Revisor

2026-05-04 13:42:25



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (61598 byte)

EFE8DBA78A144D657DC5E75DFBCCE61BD419603017AEFDF790DB4144F7EE0AF9A4978F44F056FB8EEFD5
65C153B7C2B74F313FEFCF7467CAD7729A4E1FA11A39

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support